DER WOHNUNGSBAU IM KANTON BASELLAND 1950-1960

Dissertation
zur Erlangung der Würde eines Doktors
der Staatswissenschaften
vorgelegt der Philosophisch-Historischen Fakultät
der Universität Basel

von
Hans Cappus aus Basel

E. & C. Spitteler, Offsetdruckerei Basel
1963

UNIVERSITEITSBIBLIOTHEEK - LEIDEN -

DER WOHNUNGSBAU IM KANTON BASELLAND 1950-1960

Dissertation
zur Erlangung der Würde eines Doktors
der Staatswissenschaften
vorgelegt der Philosophisch-Historischen Fakultät
der Universität Basel

von
Hans Cappus aus Basel

E. & C. Spitteler, Offsetdruckerei Basel
1963

Genehmigt von der Philosophisch-Historischen Fakultät
auf Antrag der Herren Prof. Dr. E. Salin und Prof. Dr. H. Guth
Basel, den 8. März 1963

Prof. Dr. Rudolf Stamm
Dekan

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	III
Einleitung	1
1. Kapitel: Die Nachfrage nach Wohnungen	2
1. Natürliche Bevölkerungsbewegung und Bevölkerungswanderung	2
2. Wohnungs- und Wohnraumdichte	15
3. Einkommen und Mieten	18
2. Kapitel: Wohnungsproduktion und Wohnungsbestand	21
1. Das Angebot von Wohnungen	21
2. Der Bestand an Wohnungen	31
3. Kapitel: Bestimmungsgründe des Wohnungsangebots	39
I. Kapitalbeschaffung und Hypothekarzins	40
1. Begriff und Charakter des Hypothekarkredites	40
2. Bedeutung der Hypothekarzinssätze	57
II. Bodenpreise und Baukosten	60
1. Bestimmungsgründe und Entwicklung der Bodenpreise	60
2. Löhne und Baumaterialpreise als Hauptelemente der Baukosten	72
4. Kapitel: Mietpreise	97
1. Die Bestimmung der Mietpreishöhe	97
2. Mietpreise und Mietzinskontrolle	100
3. Die Mietpreisverhältnisse im Kanton Baselland	114
5. Kapitel: Der soziale Wohnungsbau	124
A) Möglichkeiten der Wohnbauförderung	124
I. Verbilligende Faktoren	124
II. Massnahmen zur Erstellung billiger Wohnungen	125

Seite

B) Wohnbauförderung im Kanton Baselland 1954-1959 127

I. Rechtliche Grundlagen 127

II. Auswirkungen 131

1. Finanzielle Aufwendungen von Kanton und Gemeinden zur Förderung des Wohnungsbaus 132

2. Erfolg der öffentlichen Wohnbauförderung 134

III. Durchführung der Sanierungs- und Umbauaktion 136

IV. Beiträge an Wohnungssanierungen in Berggebieten 140

V. Zusammenfassung 141

C. Wohnbauförderung im Kanton Baselland 1959 - 1960 142

I. Gründe für ein erweitertes Beitragssystem 142

II. Ausarbeitung neuer kantonaler Rechtsgrundlagen aufgrund des "Bundesbeschlusses über Massnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus" vom 31. Januar 1958 146

III. Auswirkungen der neuen Rechtsgrundlage auf den Wohnungsbau 152

1. Finanzielle Aufwendungen von Kanton und Gemeinden zur Förderung des Wohnungsbaus 152

a) Beiträge an Eigenheime finanzschwacher kinderreicher Familien 152

b) Beiträge an Mietwohnungen für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen 153

c) Beiträge an Alterswohnungen für bedürftige betagte Leute 155

2. Erfolg der öffentlichen Wohnbauförderung 155

D) Bauherren subventionierter Wohnungen 157

1. Einkommensverhältnisse 158

2. Belastung der Gesuchsteller 159

6. Kapitel: Zusammenfassung und Schlussfolgerungen 160

Literaturverzeichnis 173

Vorwort

In der vorliegenden Arbeit soll der Versuch unternommen werden, die Entwicklung des Wohnungsbaus im Kanton Baselland in den Jahren 1950 bis 1960 darzustellen und die Faktoren darzulegen, die bestimmend auf dieses Untersuchungsobjekt eingewirkt haben. Da jedoch für einige Problemkreise die Angaben weitgehend fehlen, wurden die entsprechenden statistischen Unterlagen für einige typische Gemeinden errechnet und die Zusammenhänge an deren Beispiel speziell untersucht.

Allerdings ist es unmöglich, im Rahmen einer privaten Arbeit eine erschöpfende Darstellung des Wohnungsbaus für ein grösseres Gebiet zu vermitteln, - ein Unterfangen, das nur eine mit den nötigen Kompetenzen und Hilfskräften ausgerüstete staatliche Stelle unternehmen könnte. Die Arbeit erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ich danke Herrn Professor Dr. Edgar Salin für das Interesse, das er diesen Untersuchungen entgegenbrachte; ebenso danke ich den Herren Dr. A. Ballmer, Vorsteher des kantonalen Arbeitsamtes Baselland, und Dr. G. Siegrist, Vorsteher des Amts für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland, für die freundliche Ueberlassung des notwendigen Unterlagenmaterials. Zu besonderem Dank bin ich der Regierung des Kantons Basellandschaft verpflichtet für die grosszügige finanzielle Hilfe bei der Drucklegung dieser Arbeit.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41546021_0060

Einleitung

Um die Entwicklung des Wohnungsbaus im Kanton Baselland beobachten zu können, müssen wir uns zunächst über die Struktur des ganzen Kantonsgebiets Klarheit verschaffen und besonders die verschiedenen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt in den vier Kantonsbezirken[1] betrachten. In den oberen Kantonsteilen wohnt ein Grossteil der Familien im eigenen Heim, das sich grösstenteils seit Generationen bereits im gleichen Besitz befindet. In diesen ländlichen Gebieten überwiegen noch heute Landwirtschaft und Kleingewerbe; dennoch ist eine Abwanderung der Familienangehörigen nach den Industriezentren festzustellen, da "Grund und Boden" die Einwohner dieser Gebiete nicht alle mehr zu ernähren vermag - eine Erscheinung, die durch die besseren Verdienstmöglichkeiten in den Industriegebieten noch verstärkt wird. Dadurch lässt sich auch erklären, dass in vielen Landgemeinden die Bevölkerungszahl gleichgeblieben ist, teilweise sich sogar vermindert hat und keine oder nur wenige Neuwohnungen für den Eigenbedarf erstellt werden.

Die beiden unteren Bezirke Liestal und Arlesheim weisen im Gegensatz zu den oberen wesentlich andere Merkmale auf: Sie haben heute eher den Charakter von Industriegebieten. Einmal liegt ein Grossteil der Gemeinden des Bezirks Arlesheim im Einzugsgebiet der Stadt Basel. Da sich diese Stadt heute kaum mehr ausdehnen kann, haben sich zahlreiche Industrien auf dem Lande etablieren müssen. Dasselbe gilt zum andern für den Wohnungsbau. Die Mehrheit dieser Bevölkerung ist in Handel, Gewerbe und Industrie tätig.

1) Arlesheim, Liestal, Sissach und Waldenburg.

Sie unterscheidet sich von der Landbevölkerung besonders dadurch, dass sie zu einem grossen Teil in Mietwohnungen lebt.

Diese Verschiedenartigkeit der beiden Kantonsteile bleibt natürlich auf die Bevölkerungsbewegung und auf den Wohnungsbedarf nicht ohne Einfluss. In den folgenden Ausführungen soll daher dargestellt werden, wie sich die Ermittlung des Wohnungsbedarfes gestaltet und von welchen Faktoren er abhängig ist.

1. Kapitel: Die Nachfrage nach Wohnungen

Die Wohnungsnachfrage setzt sich aus verschiedenen Komponenten zusammen. Als deren Träger ist in erster Linie die Bevölkerungsbewegung zu nennen.

1. Natürliche Bevölkerungsbewegung und Bevölkerungswanderung

Als wichtigstes Element für die Wohnungsnachfrage gilt die Bevölkerungsbewegung. Man versteht darunter eine Veränderung des Bevölkerungsstandes.[1] Sie verschiebt sich infolge von Heiraten, Geburten, Todesfällen, Ein- und Auswanderungen. Ein genaues Bild erhält man jedoch nur, wenn

---

1) R. von Ungern-Sternberg und Hermann Schubnell unterscheiden zwischen räumlicher und natürlicher Bevölkerungsbewegung. Die natürliche Bevölkerungsbewegung wird bewirkt durch Geburt und Tod von Einzelindividuen und Generationen. Sie ist von der räumlichen Bevölkerungsbewegung zu unterscheiden, die sich im Raum abspielt, d.h. die sich auf die Aenderung des Wohnsitzes der Einwohner eines bestimmten Gebietes oder Staates, sei es innerhalb dieses Gebietes oder Staates oder zwischen verschiedenen Staaten und Erdteilen, bezieht. - Rod. von Ungern-Sternberg und Hermann Schubnell "Grundriss der Bevölkerungswissenschaft", Piscator Verlag, Stuttgart 1950, Seite 146.

man für einige Jahre die durchschnittlichen Ergebnisse der Bevölkerungsbewegung berechnet, da nur auf diese Weise die verschiedenen Zufälle, denen die Bevölkerungsbewegung unterliegt, ausgeschaltet werden könnten.[1] Für den Wohnungsbau sind nicht alle Komponenten wichtig, die die Bevölkerungsbewegung bestimmen, so zum Beispiel die Geburtenüberschüsse. Es könnte höchstens die Tendenz bestehen, dass bei steigenden Geburtenüberschüssen die Nachfrage nach grösseren Wohnungen steigen würde. Nach Spiethoff wird der Wohnungsbedarf erst vermehrt, wenn die Neugeborenen ins heiratsfähige Alter treten.[2] Deshalb ist es kaum möglich, auf ca. 20 - 25 Jahre hinaus den zukünftigen Wohnungsbedarf zu errechnen.

Da die Eheschliessungen gewöhnlich mit der Gründung eines eigenen Haushaltes verbunden sind, hängt der jährliche Wohnungsbedarf zum grössten Teil von der jährlichen Heiratszahl ab. Die Todesfälle haben ebenfalls einen gewissen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage, doch führen sie nicht immer zur Auflösung eines Haushaltes.[3]

---

1) Arthur Spiethoff, "Boden und Wohnung", Gustav Fischer Verlag, Jena 1934, Seite 12.

2) Arthur Spiethoff, ebenda, Seite 14.

3) Erfahrungsgemäss werden durch Todesfälle nur ein Viertel bis ein Drittel der Haushalte aufgelöst.

Tabelle 1

Eheschliessungen, Geburten, Todesfälle und Geburtenüberschuss im Kanton Baselland von 1950 - 1960

	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960
Eheschliessungen	955	933	925	956	902	998	1050	1083	1051	1008	1147
Lebend Geborene	1911	1885	2013	2048	2143	2206	2466	2581	2713	2761	2897
Todesfälle	1075	1052	989	1011	1073	1042	1105	1092	1095	1081	1095
Geburtenüberschuss	836	833	1024	1037	1070	1164	1361	1489	1618	1680	1802
Mittlere geschätzte Wohnbevölkerung	107549	109749	112431	115152	119196	123740	128220	132726	135269	139091	VZ148299 1) 145772 Ende Dez

Durchschnittliche Eheschliessungen 1000,73

Durchschnittliche Todesfälle 1064,55

Quelle: Stat. Jahrbuch der Schweiz, Jahrgänge 1950 - 1960.

---

1) 148299 Zahlen der Volkszählung von 1960
145772 Zahlen nach jährlicher Fortschreibung.

Vom Jahre 1950 an blieb die Zahl der Eheschliessungen verhältnismässig stabil, stieg dann jedoch infolge der günstigen wirtschaftlichen Lage der Jahre 1955 - 1959, besonders aber 1960, stark an. Ausserdem drückt sich der Zuwanderungsüberschuss ebenfalls in höheren Eheschliessungszahlen aus. Zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs existieren verschiedene Methoden. Frick[1] kritisiert an sämtlichen Methoden die Ungenauigkeit und Fehlerquellen. Bei der Berechnung nach verschiedenen Formeln entstehen jeweils Abweichungen, welche deren Anwendung fast ausschliessen. Darüberhinaus liegen die Verhältnisse auf dem Lande anders als in den Städten. Damit sind bedeutende Abweichungen von der Wirklichkeit verbunden, da die haushaltbestimmenden Faktoren ständigen Schwankungen unterworfen sind. Die errechneten Resultate "bilden deshalb lediglich Annäherungswerte und können keine absolute Gültigkeit beanspruchen."[2] Wenn wir annehmen, dass ca. 80 %[3] der Ehen zu einer neuen Haushaltung führen, so lässt sich eine Zahl von ca. 800 jährlich Haushaltungen ermitteln, welche eine neue Wohnung beanspruchen. Die restlichen 20 % werden jedoch nur auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Früher oder später bean-

---

1) Wilhelm Frick, "Der Wohnungsbedarf", Diss. Zurüch 1951, Seite 103ff.

2) Frick, a.a.O., Seite 121.

3) Mitteilungsblatt des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, August 1945, Heft 4, Seite 2. Danach ermittelt sich der Haushaltbestand auf folgende Weise:

+ 80% Heiraten (seit Ausgangszeitpunkt der Berechnung)
- 15% Todesfälle im Alter von 30 bis 50 Jahren (seit Ausgangszeitpunkt der Berechnung)
- 37% Todesfälle im Alter über 50 Jahren (seit Ausgangszeitpunkt der Berechnung)
+ 10% Saldo der Wanderung
= Der zu einem bestimmten Zeitpunkt gesuchte Haushaltungsbestand.

Hierzu ist zu sagen, dass diese Formel gesamtwirtschaftlichen und auch industriellen wirtschaftlichen Veränderungen gar keine und auch den Wandlungen in der Struktur der Bevölkerung nur beschränkt Rechnung trägt. Diese Formel hat denn auch nur zeitlich und örtlich begrenzte Gültigkeit und wurde für unsere Zwecke abgeändert.

spruchen die restlichen 20 % doch eine Wohnung. Es handelt sich nur um ein aufgestautes Bedürfnis. Frick kommt unter dieser Voraussetzung zum Ergebnis, dass diese Zahl unter Berücksichtigung der günstigen wirtschaftlichen Verhältnisse mindestens 95 % beträgt. "Die bereits gegründeten Ehen mit seinerzeit aufgeschobenem Bedarf ergänzen dann gewöhnlich den momentanen Nachfrageausfall der restlichen 15 - 20 % der neu entstandenen Ehen."[1)]

Die Ehescheidungen sind weniger von Bedeutung, da anzunehmen ist, dass ein Ehegatte, gerade wenn Kinder vorhanden sind, den Haushalt weiterführt und damit keine Wohnung frei wird.

Nehmen wir weiter an, dass erfahrungsgemäss durch Todesfälle ein Viertel bis ein Drittel der Haushaltungen aufgelöst werden, so würden dadurch etwa 266 - 355[2)] Wohnungen frei, sofern wir der Berechnung jährlich durchschnittlich 1064 Todesfälle zugrunde legen. Die durch diese Faktoren wirksam werdende Nettonachfrage nach Wohnungen würde sich demnach mindestens auf durchschnittlich 445 - 534[3)] Wohnungen belaufen. Der effektive Wohnungsbedarf dürfte jedoch wesentlich höher liegen, wenn wir die Zuzüger aus andern Kantonen noch berücksichtigen. Die Frage, wie sich der Bevölkerungsfaktor in Zukunft entwickeln wird, ist sehr schwer zu beantworten, dennoch werden immer wieder Versuche einer wahrscheinlichen Bevölkerungsentwicklung unternommen, um ein Bild der Zukunft zu geben. All diese Berechnungen aber haben hypothetischen Charakter, weiss man doch nie,

---

1) Frick, a.a.O., Seite 84. Jacques Baschy, "Der schweizerische Wohnungsmarkt 1939 - 1943, Diss. Zürich 1944, Seite 30. "Rund 98 % aller Haushaltungen haben eine eigene Wohnung" (gemäss Zwischenbericht des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, Bern 1942, Seite 16).

2) Berechnet aufgrund des auf Seite 4 aufgeführten Zahlenmaterials.

3) Berechnet in der Annahme, dass 80 % der Eheschliessungen zu einer neuen Haushaltung führen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass im Kanton Baselland eine Zahl von etwa 90-95 % eher der Wirklichkeit entspricht. Die ermittelten Werte sind deshalb etwas zu tief angesetzt.

wie sich Struktur und Mentalität der Bevölkerung vom Politischen und Sozialen her verändern wird. Ausserdem sind wirtschaftliche und propagandistische Kriterien für das Wachstum einer Bevölkerung massgebend, die zu einer Aenderung des sittlichen oder sozialen Verhaltens führen können. "Der Altersaufbau von heute lässt eine stärkere Besetzung der mittleren und oberen Altersschichten gegenüber früher erkennen. Die Haushaltungs- und Wohnungszahl hat verglichen mit derjenigen der Gesamtbevölkerung stark zugenommen. Die aufgelockerte Bevölkerung hat kleinere, mengenmässig dagegen mehr Familien mit sich gebracht, was sich in einem gesteigerten Wohnungsbedarf äussert."[1] Eine weitere Bestimmungsgrösse für den Wohnungsbau sind die Bevölkerungswanderungen. Sie sollen im nächsten Abschnitt näher behandelt werden.

Unter der räumlichen Bevölkerungsbewegung ist die Bewegung zu verstehen, die eine Veränderung der Ansässigkeit bewirkt,[2] d.h. es wird eine Verlegung des ständigen Wohnsitzes vorgenommen. Dadurch entstehen Veränderungen in der Besiedlung einzelner Gebiete und deren Bevölkerungsdichte. In welcher Richtung wirkt sich nun die Wanderungsbewegung aus?

Im letzten Abschnitt hat sich gezeigt, dass der grosse Bevölkerungszuwachs der Jahre von 1950 - 1960 weniger auf aussergewöhnlichen Geburtenüberschüssen beruht als vielmehr auf grossen Wanderungsgewinnen. Diese machen etwa zwei Drittel der Bevölkerungszunahme aus und sind dem Zuzug aus der übrigen Schweiz oder gar aus dem Ausland zuzu-

---

1) Frick, a.a.O., Seite 91.
2) Ungern-Sternberg und Schubnell, a.a.O., Seite 462.

schreiben, wobei der Zuzug ausländischer Arbeitskräfte wesentlich ins Gewicht fällt, - machen doch die Ausländer 18666 Personen oder 12,6 % der Kantonsbevölkerung von 1960 aus.[1)]

Tabelle 2

	Wohnbevölkerung 1950	Wohnbevölkerung 1960	Zunahme in %	Anteil in % 1950	Anteil in % 1960
Arlesheim	53 547	83 554	56,0	49,8	56,3
Liestal	25 547	32 491	27,9	23,8	21,9
Sissach	18 462	21 405	15,9	17,2	14,4
Waldenburg	10 133	10 889	7,5	9,4	7,4
Ganzer Kanton	107 549	148 339	38,0	100,0	100,0

Quelle: Mitteilung Nr. 1 des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland, prov. Ergebnisse der Wohnungszählung 1960.

Dieser gewaltige Zustrom von Ausländern wirkt sich nicht zuletzt auf dem Wohnungsmarkt wie auf die allgemeinen Wachstumsverhältnisse des Kantons Baselland aus.[2)] Im vorliegenden Falle ist vor allem eine Wanderungsbewegung nach den Vororten der Stadt Basel festzustellen; da die Stadt sich heute kaum mehr ausdehnen kann, müssen sich die Zuzüger zwangsläufig in den Vororten niederlassen. Weiterhin sind die rechtlichen Bestimmungen relevant, die

---

1) ca. 13078 Personen oder 1/3 des Zuwachses

Deutschland	3644	14,5%	Quelle: Mitteilung Nr. 2 des
Frankreich	785	4,2%	Amtes für [Handel], Gewerbe und
Italien	11817	63,3%	Industrie des Kantons Basel-
Oesterreich	982	5,3%	land "Die Wohnbevölkerung des
Uebr.Europa	1193	6,4%	Kantons Basellandschaft nach
Uebersee	245	1,3%	ihrer Heimat", 1961, Seite 2.

2) Nach Weisungen des Eidg. Stat. Amtes wurden auch die ausländischen Saisonarbeiter zur Wohnbevölkerung gezählt, da sie erfahrungsgemäss zum guten Teil wieder zurückkehren.

zur Uebersiedlung notwendig sind.[1] Es erfolgt einerseits eine Wanderung aus der Stadt Basel selbst in die Vorstadtgemeinden, andererseits aus den oberen Kantonsteilen, den übrigen Kantonen und aus dem Ausland.

Tabelle 3

Wanderungsbewegungen im Kanton Baselland 1950 - 1960

Jahr	1 Wanderungsüberschuss v.Basel in die nähere Umgebung *)	2 Wanderungsüberschuss v.Basel in übr.Baselland	3 Total Wanderungsüberschuss Basel Baselland	4 Wanderungsüberschuss aus übriger Schweiz & Ausland	5 Total Wanderungsgewinn
1950	- 295	- 370	- 665		
1951	+ 61	- 372	- 311	+ 1678	+ 1367
1952	+ 315	- 295	+ 20	+ 1638	+ 1658
1953	+ 152	- 317	- 165	+ 1849	+ 1684
1954	+ 419	- 193	+ 226	+ 2748	+ 2974
1955	+ 582	- 131	+ 451	+ 2929	+ 3380
1956	+ 346	- 100	+ 246	+ 2873	+ 3119
1957	+ 204	- 222	- 18	+ 3035	+ 3017
1958	+ 44	- 177	- 133	+ 1058	+ 925
1959	+ 897	- 170	+ 727	+ 1415	+ 2142
1960	+ 1269	- 19	+ 1250	+ 3629 ") + 6156 ')	+ 4879 ") + 7406 ')
Total	+ 4289	- 1996	+ 2293	+22852 ") +25379 ')	+25145 ") +27672 ')

*) Nähere Umgebung bis 1955: Allschwil, Binningen, Muttenz, Bottmingen, Birsfelden, Münchenstein. Ab 1956 kommen noch dazu: Arlesheim, Oberwil und Reinach.

") Zahlen nach Bevölkerungsfortschreibung berechnet.
') Zahlen nach Volkszählung berechnet.

Quellen: 1 und 2 errechnet nach Zahlen der Stat. Jahrbücher des Kantons Baselstadt 1950 - 1960
3 = Differenz zwischen 1 und 2
4 Bevölkerungszunahme laut Bevölkerungsfortschreibung im Stat. Jahrbuch der Schweiz ./. kantonaler Geburtenüberschuss ./. Wanderungsüberschuss aus Basel.

1) Ueberschreitet eine Wanderung die Grenzen eines Gebietes, so spricht man von Aus- bzw. Einwanderung. Vollzieht sie sich jedoch innerhalb eines bestimmten Gebietes, so spricht man von Binnenwanderung. In unserem Gebiet spielt auch die

Ein Nachteil der vorliegenden Tabelle liegt darin, dass nicht ermittelt werden konnte, wie sich der Bevölkerungszustrom aus den übrigen Kantonsteilen gestaltet hat. Die Vorortsgemeinden Basels hatten seit 1950 stets einen positiven Wanderungsgewinn aus der Stadt zu verzeichnen, während vom übrigen Kantonsgebiet ein Zug in die Stadt und die stadtnahen Gemeinden zu beobachten war. Da der Bezirk Arlesheim die grösste Zunahme der Wohnbevölkerung zu verzeichnen hat, darf angenommen werden, dass auch der grösste Teil der Zuwanderer sich in diesem Gebiet niedergelassen hat.[1)]

Da sich die Stadterweiterung zum grossen Teil in den an Basel angrenzenden, politisch selbständigen Vorstadtgemeinden vollzogen hat, ist im vorliegenden Fall besonders die Binnenwanderung wichtig. Sie wird bestimmt durch die Ausbildung zweier wirtschaftlich und sozial unterschiedlicher Lebenssphären, der ländlichen und der städtischen. Der Grundzug aller Binnenwanderungen führt vom Lande zur Stadt. Dies hat Sombart folgendermassen ausgedrückt: "Der Abstrom der Bevölkerung vom Lande ist eine mit Nogwendigkeit im Gefolge kapitalistischer Produktionsweise und rascher Vermehrung der Bevölkerung auftretende allgemeine Erscheinung. Eine allgemeine Erscheinung, die also gleichermassen klein- und grossbäuerliche Gegenden wie die Gebiete des Grossgrundbesitzes betrifft, keineswegs, wie wohl behauptet worden ist, auf diese beschränkt bleibt."[2)] Welche Schlüsse sind aus dieser Tatsache im Hinblick auf den Wohnungsbau zu ziehen?

Saisonwanderung eine bedeutende Rolle, d.h. es handelt sich um eine zeitlich befristete Wanderungsbewegung, mit der ein zeitweiliges Verlassen des Wohnsitzes verbunden ist. Die genaue statistische Erfassung der räumlichen Bev.bewegung ist nur auf Grundlage eines durchgebildeten und sorgfältig gehandhabten Meldewesens möglich.

1) Leider lagen keine Angaben über bezirkweise Geburtenüberschüsse vor, so dass der reine Wanderungsgewinn nicht bezirksweise ermittelt werden konnte.

2) Werner Sombart, "Der moderne Kapitalismus, Das Wirtschaftsleben im Zeitalter des Hochkapitalismus", 1. Halbband, München/Leipzig 1927, Seite 383/4.

Einmal bewirkt in ländlichen Gebieten häufig das Erbrecht, das eine Aufteilung eines Bauernhofes verbietet, die Abwanderung der überzähligen Familienglieder in Industrieorte. Der Rückgang der ländlichen Heimindustrie (Seidenbandweberei) infolge der industriellen Produktion zwingt die darin beschäftigten Arbeitskräfte, in den Industrieorten Beschäftigung zu suchen. Ausserdem wird die ländliche Jugend von den im Vergleich zu ländlichen Verhältnissen hohen Geldlöhnen in der Industrie und der kürzeren Arbeitszeit angezogen. Damit ist häufig eine endgültige Verlagerung des ständigen Wohnsitzes verbunden. Vorwiegend vollzieht sich diese Wanderung in die verkehrsmässig günstig gelegenen Kleinstädte und Vorortsgemeinden. Diese Tendenz wird noch durch die gegenwärtig gute Konjunkturlage verstärkt. Häufig ist eine Rückwanderung sehr schwierig, da die Verbindungen zur ehemaligen Heimat abgebrochen werden.

Diese Vorgänge sind natürlich von Verschiebungen in der Bevölkerungszahl begleitet und beeinflussen damit auch den Wohnungsmarkt.

Dieser Tatbestand ist im Kanton Baselland besonders gut festzustellen. Es fand eine bevölkerungsmässige Gewichtsverschiebung zugunsten des Bezirks Arlesheim statt, dessen Bevölkerung von 1950 - 1960 um 56 % zunahm, während der Bezirk Waldenburg im gleichen Zeitraum nur einen Zuwachs von 7,5 % zu verzeichnen hatte.[1] Ein Zustrom der Bevölkerung in die stadtnahen Gebiete ist offensichtlich. Diese Tendenz wird noch verstärkt durch einen Bevölkerungsrückgang in 18 kleinen Bauerngemeinden, so insbesondere in Langenbruck um 5,6 %, Oltingen um 5,8 %, Häfelfingen um

---

1) Errechnet aufgrund von Angaben des "Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland", Abt. Statistik.

8,6 %, Diegten um 9,6 %.[1] Dieser Verlauf wird ausserdem durch eine abnehmende Wohndichte in den entsprechenden Gemeinden bestätigt.

Eine besondere Bedeutung kommt auch der Pendelwanderung zu, weil dadurch keine Verlegung des Wohnsitzes in die Nähe des Arbeitsplatzes erfolgt. Die moderne Fabrikarbeit bringt eine vollständige Trennung von Wohnung und Arbeitsstätte mit sich, bedingt durch eine früher unbekannte Konzentration von Arbeitskräften am Arbeitsort, d.h. in den Industriezentren. Nach Arbeitsschluss entvölkern sie sich, und die Menschen kehren unter Benutzung der modernen Verkehrsmittel in ihre oftmals weit entlegenen Heimstätten zurück, wie z.B. Frenkendorf und Ergoltal aufwärts. Unter Pendelwanderungen sind nur Wanderungen zu verstehen, wo Wohnort und Arbeitsort in verschiedenen Gemeinden liegen. Welches sind nun die Beweggründe dieser Wanderungen? Auf der einen Seite spielt der in den Städten mangelnde oder beschränkte Wohnraum eine Rolle, zum anderen vermindern sich mit zunehmender Entfernung von der Stadt die Wohnungsmieten, die allerdings in vielen Fällen durch vermehrte Fahrtausgaben (Wohnung - Arbeitsplatz) aufgehoben werden. Auf der andern Seite bietet die Pendelwanderung die Möglichkeit, trotz entfernt liegender Arbeitsstätte in der gewohnten Umgebung wohnen zu können. Leider ist deren statistische Erfassung schwer, da eine genaue Ermittlung nur aufgrund unmittelbarer Befragung der Arbeitnehmer selbst gewährleistet ist. Am unvollständigsten sind Ermittlungen, die sich auf die Betriebsstatistik der Verkehrsunternehmungen stützen, z.B. auf den Verkauf von Wochen- und Monatskarten der Eisenbahnen. Sie können höchstens einen ungefähren Ueberblick über die Struktur der Pendelwanderungen geben.

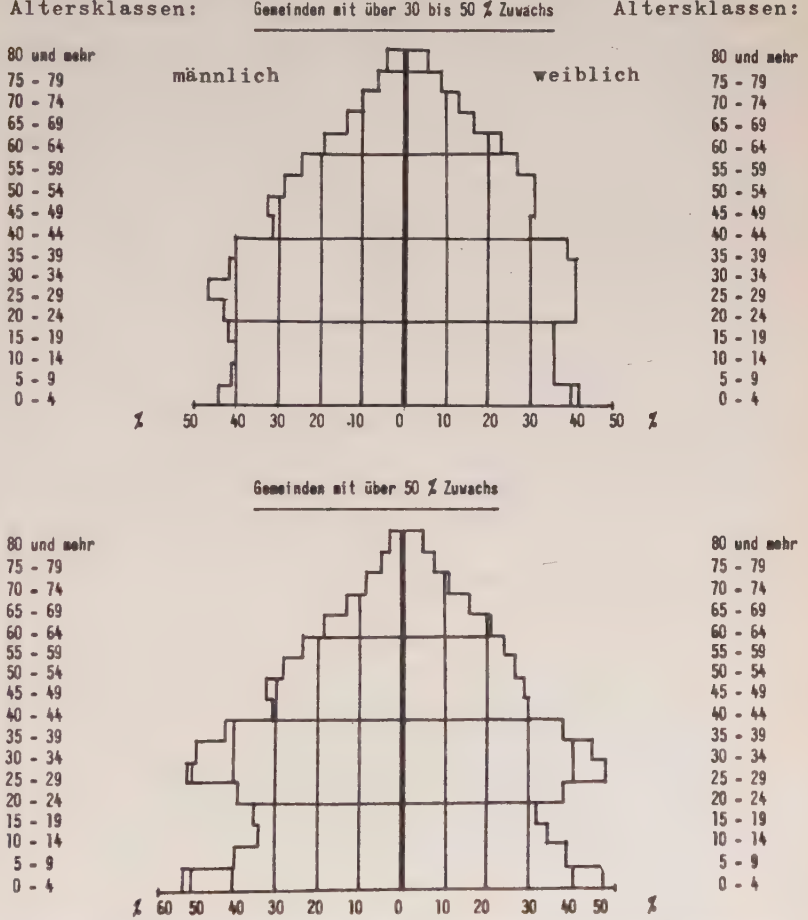
---

1) Es wurden absichtlich nicht die kleinsten Gemeinden gewählt, da die Prozentzahlen sonst ein falsches Bild vermitteln würden.

Wie wir gesehen haben, kommt im Hinblick auf die Wanderungen dem Bestand der Wanderer im heiratsfähigen Alter eine grosse Bedeutung zu. In der Regel macht deren Anteil ein Drittel bis die Hälfte der Wanderungen überhaupt aus. In der nachfolgenden graphischen Darstellung ist jeweils die eigenartige Ausbuchtung der Altersklassen von 20

Graphik 1

Altersaufbau der Wohnbevölkerung 1960 nach Massgabe der Wachstumsverhältnisse der Gemeinden mit ... % Zuwachs von 1950-1960



Quelle: "Der Altersaufbau der Wohnbevölkerung des Kantons Basel-Landschaft". Mitteilung Nr. 4 des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland, 1961, Seite 30.

bis 30 Jahren zu erkennen. Direkten Einfluss auf den Wohnungsmarkt haben die Familienwanderungen, da angenommen werden darf, dass zuziehende Familien eigene Wohnungen beanspruchen. Es zeigt sich jedoch beim Vergleich der Tabellen 1 und 3, dass die Saldi der Zu- und Wegzüge gegenüber dem Ausmass an Haushaltgründungen anfangs relativ bescheiden sind; dennoch muss man feststellen, dass sie künftig immer mehr an Bedeutung gewinnen. Ein erster Höhepunkt wurde im Jahre 1955 erreicht, der sich bis zum Jahre 1958 infolge der wirtschaftlichen Lage der Wanderer vorübergehend abschwächte. Infolge der guten Konjunkturlage nahmen bis 1960 die Wanderungsgewinne erheblich zu. Bei den Familienwanderungszahlen muss berücksichtigt werden, dass es sich hier im Kanton Baselland um keine zuverlässigen Angaben handelt. Die Familien wandern vielfach nicht geschlossen: im allgemeinen zuerst der Familienvorstand allein, nach erfolgter wirtschaftlicher Festigung die Angehörigen. Der Delegierte für Arbeitsbeschaffung setzt in seine Berechnungen nur einen Anteil von 10 % des Einwanderungsgewinnes als haushaltbildend ein. Es handelt sich jedoch nur um einen angenommenen Wert, der auf keine konkreten Zahlen gestützt ist.[1] Doch liesse sich allein aus dieser Zahl schon ein beträchtlicher zusätzlicher Wohnungsbedarf ableiten.

Auf der Nachfrageseite ist - wie im vorhergehenden Kapitel gezeigt worden ist - der Wohnungsmarkt einer übergrossen Beanspruchung ausgesetzt durch die aufsteigende Entwicklung der Eheschliessungen und der Wanderungsgewinne in den Vorstädten bei gleichzeitiger Abnahme der Wohndichte. Dieser letzte Punkt ist eine belastende Begleiterscheinung der guten Konjunkturlage trotz krassem Mangel an Wohnraum aller Art.

---

1) W. Iklé,"Wohnungsbedarf und Arbeitsbeschaffung "Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden, Veröffentlichung der Schweiz. Verwaltungskurse an der HH St. Gallen Bd. 4, Einsiedeln 1944, Seite 20.

2. Wohnungs- und Wohnraumdichte

Eine Verkleinerung der Familiengrösse nach dem zweiten Weltkrieg, teilweise bedingt durch nominelle Einkommenssteigerungen, führte zu einer kleineren Wohndichte. So betrachtet man im Kanton Baselland eine Wohnung dann als normal besetzt, wenn jeder Person ein Wohnraum zur Verfügung steht. Entfallen auf einen Wohnraum mehr als eine Person, so gilt er als überbesetzt und umgekehrt. Im Jahre 1950 kam man dabei zu folgenden Ergebnissen:

Tabelle 4

Wohnungen nach Besitzverhältnis und Wohndichte 1950

	Wohnungen mit ... Bewohnern pro Wohnraum					
	bis 0,5	0,51-1,0	1,01-1,5	1,51-2,0	2,01 und mehr	Total
Wohnungen im ganzen	5127	15484	5327	2209	576	28723
Davon:						
Eigentümerwohnungen	3354	8372	2472	792	205	15195
Mieterwohnungen	1426	6226	2539	1281	354	11826
Genossenschafterw.	82	416	178	61	4	741
	in Prozentzahlen					
Wohnungen im ganzen	17.9	53.9	18.5	7.7	2.0	100
Davon:						
Eigentümerwohnungen	22.1	55.1	16.3	5.2	1.3	100
Mieterwohnungen	12.1	52.6	21.5	10.8	3.0	100
Genossenschafterw.	11.1	56.2	24.0	8.2	0.5	100

Quelle: "Wohnungen und Mietpreise im Kanton Basellandschaft", Hrsg. vom Amt für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland in Liestal, Seite 31.

Mit durchschnittlich 0.90 Bewohnern pro Wohnraum zeigten sich im Kanton Baselland 1950 befriedigende Verhältnisse. Die günstigsten Wohndichten wiesen die Eigentümerwohnungen mit durchschnittlich 0.84 Bewohnern pro Wohnraum auf. Allerdings sagen diese Zahlen nichts aus über die Grösse der Wohnungen. Es ist nur zu schliessen, dass die Wohndichte mit der Grösse der Wohnungen abnimmt.

Tabelle 5

Wohnungsgrösse und Wohnraumdichte

Wohnungen mit	Bewohner 1950 pro Wohnraum
1 Wohnraum	1.63
2 Wohnräumen	1.22
3 "	1.05
4 "	0.94
5 "	0.85
6 " und mehr	0.70

Quelle: "Wohnungen und Mietpreise im Kanton Basellandschaft", a.a.O., Seite 32.

Es dürfte jedoch die Tatsache überraschen, dass sich die Wohndichte auch mit der Grösse der Gemeinden vermindert.

Tabelle 6

Gemeindegrösse und Wohnraumdichte

Einwohner pro Gemeinde	Bewohner 1950 pro Wohnraum
bis 500	1.06
501 - 1000	1.01
1001 - 2000	0.93
2001 - 5000	0.87
5001 und mehr	0.85
Ganzer Kanton	0.90

Quelle: "Wohnungen und Mietpreise im Kanton Basellandschaft", a.a.O., Seite 32.

Am dichtesten wohnen die Leute der kleinen Bauerngemeinden. Anhand der folgenden Tabelle lässt sich diese Tatsache noch besser beleuchten. Da eine Einbeziehung aller Gemeinden des Kantons zu weit führen würde, soll lediglich eine Auswahl von Gemeinden getroffen werden.

Tabelle 7

Wohnungs- und Wohnraumdichte einzelner Baselbietergemeinden

	Bewohner pro Wohnraum		Bewohner pro Wohnung	
Stadtgemeinden	1950	1960	1950	1960
Allschwil	0.85	0.84	3.27	3.09
Binningen	0.80	0.76	3.24	3.13
Birsfelden	0.94	0.92	3.23	3.11
Münchenstein	0.80	0.80	3.39	3.23
Muttenz	0.86	0.81	3.53	3.43
Liestal	0.83	0.77	3.53	3.78
Vorortsgemeinden				
Pratteln	0,94	0,90	3.64	3.52
Bottmingen	0.81	0.74	3.68	3.42
Therwil	0.90	0.80	3.95	3.93
Arlesheim	0.76	0.69	3.57	3.50
reine Landgemeinden				
Schönenbuch	1.0	0.82	4.40	3.63
Arisdorf	1.06	0,98	4.62	4.49
Hemmiken	1.19	0.99	5.08	4.07
Oltingen	1.14	1.04	5.02	4.63
Wintersingen	1.14	0.98	4.72	4.75
Bennwil	1.13	1.04	4.84	4.76
Diegten	1.05	0.91	5.03	4.73

Quelle: Zusammengestellt nach Angaben des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland, Liestal, Abt. Statistik.

Anhand der letzten Tabelle lässt sich besonders gut feststellen, wie mit wachsender Bevölkerungszahl der Gemeinden deren Wohndichte abnimmt. Dieser Zustand hat sich bis zum Jahre 1960 allerdings etwas verändert. Die ausserordentlich starke Wohnbautätigkeit, besonders der Zwei- und Dreizimmerwohnungen, hatte eine weitere Verringerung der Wohnungsdichte zur Folge. Die Abnahme der Wohnraumdichte ist auf eine Verkleinerung der durchschnittlichen Familiengrösse zurückzuführen, haben doch die 25-34-jährigen Einwohner mit verhältnismässig kleinen Familien einen grossen Anteil am Gesamtbevölkerungsbestand und an den Eheschliessungen. In den Landgemeinden jedoch ist die verminderte Wohnraum- und Wohnungsdichte in den meisten Fällen bei gleichbleibendem Wohnungsbestand auf Abwanderung der jüngeren Jahrgänge in die nähere Umgebung der Stadt Basel und deren Vorortsgemeinden zurückzuführen. Die verstärkte Abnahme der Wohndichte, vor allem in den grossen Gemeinden, verstärkte die Nachfrage nach Wohnungen nochmals beträchtlich. Durch das Bestehen zweier Mietpreiskategorien mag wohl die Wohndichte im Kanton Baselland ebenfalls beeinflusst werden. In welchem Mass dies geschieht, lässt sich jedoch in diesem besonderen Fall quantitativ und qualitativ nicht ermitteln.

3. Einkommen und Mieten

Neben den schon behandelten Einflüssen erfuhr die Wohnungsnachfrage noch von der wirtschaftlichen Seite her eine Steigerung. Infolge der günstigen Konjunkturlage, vor allem auf dem Arbeitsmarkt, beziehen heute auch Leute, die in normalen Zeiten nur ein möbliertes Zimmer beansprucht hätten, eine eigene Wohnung. Leider lässt es sich nicht ermitteln, wie die Grösse dieser Nachfrage ziffernmässig zu bewerten ist. Mit einer Einkommenserhöhung läuft jedoch normalerweise zugleich eine Mietpreiserhöhung parallel. "Es wird in der wirtschaftspolitischen Diskussion allgemein anerkannt, dass das Ausmass der Wohnraumnachfrage der Wirtschaftssubjekte in positiver Weise von der Einkommenshöhe abhängig ist, d.h. dass mit zunehmendem Einkommen mehr Wohnraum nachgefragt wird.

Theoretisch ausgedrückt, bedeutet dies eine Elastizität der Wohnraumnachfrage gegenüber den Einkommensänderungen, die grösser als Null ist", d.h. die ein positives - über Null liegendes - Ausmass hat.[1] Sieber schliesst daraus, dass zunehmende Einkommen eine für die durchschnittliche Wohnraumnachfrage steigernde Wirkung haben. Als durchschnittliche Wohnraumnachfrage nimmt er die durchschnittliche Zahl der Wohnräume pro Bewohner, als durchschnittliche Wohnraumdichte die durchschnittliche Zahl der Bewohner pro Wohnraum.

Siebers These ist einzuschränken, da Mietpreiserhöhungen verschiedene Wirkungen haben können. Eine Mietpreiserhöhung wirkt, wenn ein Mieter noch eine freie Wohnungswahl hat, anders, als wenn er schon in einer Wohnung lebt. Soll jemand eine Wohnung verlassen, muss die Mietpreiserhöhung beträchtlich sein. Dies wäre sicher eine "unelastische Reaktion" der Mieter.[2] Eine Mietpreissteigerung wird zunächst kaum Aenderungen in der quantitativen Wohnungsnachfrage auslösen, wenn sie nicht gleich das ganze Haushaltungsbudget einer Familie auf den Kopf stellt. Wäre dies jedoch der Fall, bliebe bei ungenügendem Leerraumvorrat die Möglichkeit des Bezugs einer kleineren oder minderwertigeren Wohnung offen. Die durch einen Umzug bedingten Kosten würden die gewonnenen Vorteile wohl für längere Zeit aufheben. Deshalb dürfte von der Möglichkeit, eine gut eingerichtete Wohnung gegen eine schlechtere auszutauschen, erst Gebrauch gemacht werden, wenn der Mehraufwand für die Wohnung nicht mehr von anderen Ausgaben abgestrichen werden könnte.[3]

---

1) aus: Hugo Sieber, Die Mietpreiskontrolle und ihr künftiger Abbau, Sonderheft 67 der "Volkswirtschaft", Bern 1959, S. 10.

2) Eugen Böhler, Verhandlungsbericht der Jahresversammlung der Schweizerischen Gesellschaft für Statistik und Volkswirtschaft vom 8. und 9. Mai 1959 in Lugano in Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik Nr. 2, Juni 1959, Seite 242.

3) Asta Hampe , "Die freie Mietpreisbildung", Ein Beitrag zur Theorie der "Marktmiete", Gustav Fischer Verlag, Stuttgart 1958, Seite 67ff.

Eine durch Einkommenserhöhungen bedingte Mehrnachfrage nach Wohnraum wird deshalb bei Bevölkerungsschichten zu suchen sein, welche infolge zu hoher Mietpreise nicht in der Lage sind, in einer ihrer Familiengrösse entsprechenden Wohnung zu leben. Es stellt sich weiter die Frage, ob die beobachtete Zunahme der Wohnungsnachfrage bzw. Abnahme der Wohnungsdichte nicht auch zum Teil die Wirkung der behördlichen Tiefhaltung der Altwohnungspreise ist.

Die Befürworter dieser Ansicht bedienen sich des Argumentes, dass bei niederen Preisen mehr nachgefragt werde als bei hohen. Sie behaupten, dass eine künstliche Tiefhaltung der Altwohnungsmieten im Laufe der Jahre zu einer grösseren durchschnittlichen Wohnraum- und Wohnungsnachfrage durch die betreffenden Mieterkategorien geführt habe, als wenn die Preise eine marktmässige Steigerung erfahren hätten. Bei den Altwohnungen sei daher die Wohndichte nicht nur wegen der behördlichen Mietpreistiefhaltung unter das Niveau der Vorkriegszeit gesunken.

Demgegenüber behaupten die Gegner dieser Ansicht, dass die mengenmässige Wohnungsnachfrage wegen ihrer wichtigen Bedeutung gegen Preisänderungen völlig starr sei. Die Zunahme der durchschnittlichen Wohnraumdichte und Wohnungsdichte sei im wesentlichen eine Wirkung der gestiegenen Einkommen und gewisser soziologischer Gründe.[1)]

Wird die Zahl der nachgefragten Wohnungen von einem Mieter in einem mehr oder weniger weitgehenden Ausmass von der Höhe des Einkommens abhängig gemacht,

---

1) Finanzielle Selbständigkeit vieler jungen Leute, welche schon früh eine eigene Wohnung beanspruchen.

so macht er sie bis zu einem gewissen Grade auch von der Preishöhe abhängig. Es wäre ökonomisch nicht sinnvoll, wenn jemand seine Wohnnachfrage nur nach der Einkommenshöhe, nicht jedoch nach der Mietpreishöhe bemessen würde. Nicht nur die künstliche Tiefhaltung der Altwohnungsmietpreise hat zur Steigerung der durchschnittlichen Wohnungsnachfrage bzw. zur Abnahme der durchschnittlichen Wohndichte beigetragen. Da auch im Kanton Baselland die Altwohnungen noch 60,4 % des gesamten Wohnungsbestandes ausmachen, hat deren Preistiefhaltung indirekt auch auf die durchschnittliche Wohndichte des gesamten Wohnungsbestandes Auswirkungen. Hinzu kommt noch eine Verschiebung der Bedürfnisstruktur innerhalb der Wohnbevölkerung. Es ist deshalb schwer zu sagen, was dabei auf Konto der Preistiefhaltung der Altwohnungen, was auf dasjenige der gestiegenen Einkommen und was als Wirkungen von Aenderungen der Bedürfnisstruktur oder anderer Faktoren zu buchen ist.

2. Kapitel: Wohnungsproduktion und Wohnungsbestand

Wie der Wohnungsbedarf von verschiedenen Komponenten beeinflusst wird, so wird auch das Wohnungsangebot von verschiedenen Faktoren bestimmt.

1. Das Angebot von Wohnungen

Aufschlussreich ist die Kenntnis des mengenmässigen Wohnungsbauvolumens und seine Zusammensetzung. In den folgenden Tabellen wurde die quantitative Wohnungsproduktion nach verschiedenen Gesichtspunkten gegliedert, um einen Einblick in die Vielfalt dieses Sektors zu gewähren. Hauptsächlich die Bezirke Arlesheim und Liestal waren die Träger baulicher Aktivität.

Tabelle 8

Neuerstellte bezugsbereite Wohnungen im Kanton Baselland nach Bezirken geordnet 1952 - 1960

Jahr	Arlesheim			Liestal			Sissach			Waldenburg			Total		
	Wohn-geb.	davon 1F	Wg.	Wohn-geb.	davon 1F	Wg.	Wohn-geb.	davon 1F	Wg.	Wohn-geb.	davon 1F	Wg.	Wohn-geb.	davon 1F	Wg.
1952	327	245 31,7%*	776	89	65 45,4	143	42	28 45,9	61	25	20 58,8	34	483	358 35,3	1014
1953	281	178 19,9	895	76	60 36,8	163	74	58 57,4	101	22	17 50,0	34	453	313 26,2	1193
1954	373	241 20,8	1159	128	106 42,6	249	69	53 49,5	107	38	34 68,0	50	608	434 27,7	1565
1955	380	249 21,5	1157	86	69 30,5	226	82	74 67,9	109	33	25 59,5	42	581	417 27,2	1534
1956	340	206- 17,4	1183	111	85 30,7	277	56	39 47,0	83	56	20 48,8	41	533	350 22,1	1584
1957	338	248 28,4	874	112	90 37,3	241	58	48 60,7	79	37	27 52,9	51	545	413 33,2	1245
1958	295	253 46,4	545	88	77 55,8	138	53	44 57,9	76	31	26 70,3	37	467	400 50,2	796
1959	413	326 31,5	1033	91	78 43,6	179	56	44 51,2	86	31	27 79,4	34	591	475 35,7	1332
1960	588	464	1598	129	95	437	73	54	174	32	22	75	822	635 27,8	2284
Total	3335	2410 26,1	9220 73,5	910	725 19,1	2053 16,3 35,3	563	442 11,6	876 7,0 50,4	305	218 5,7	398 3,2 54,8			

Total ganzer Kanton 1952 - 1960: Gebäude 5113
Einfamilienhäuser 3795
Wohnungen 12547

1F = Einfamilienhäuser
Wg = Wohnungen

* Prozentualer Anteil der Einfamilienhäuser an den neuerstellten Wohnungen.

Quelle: Amtsberichte des Kantons Baselland 1952-1960. Berichte des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft an den Landrat und die Gemeinderäte: "Grundlagen, Durchführung und Ergebnisse der Bauerhebung 1952-1960."

Der hohe Anteil der Einfamilienhäuser ist in sämtlichen Bezirken auffallend gross, was vor allem auf die kleineren Gemeinden zurückzuführen ist, in denen diese Bauform noch weitgehend vorherrschend ist, wogegen in den Randgebieten der Stadt Basel diese Tendenz überraschen mag. Gleichwohl wurden in der Vorortsregion infolge der Bodenknappheit in vermehrtem Masse Mehrfamilienhäuser errichtet, da diese Gebäude auch kostenmässig vorteilhafter zu erstellen waren. Die Baukosten pro Wohnung lagen in den Bezirken meist höher, in denen vorzugsweise Einfamilienhäuser gebaut wurden. Dies ist jedoch nicht allein der Grund der erhöhten Baukosten. Je mehr Zimmer eine Wohnung umfasst, desto geringer sind im allgemeinen die Kosten pro Wohnung. In Tab. 9 werden die neuerstellten, bezugsbereiten Wohnungen nach ihrer Grösse gegliedert.

Die durchschnittliche Wohnungsgrösse, gemessen an der Zimmerzahl je Wohnung, war von 1952 bis 1960 etwas abgesunken. Drei- und Vierzimmerwohnungen machen noch immer den grössten Teil der neuerstellten Wohnungen aus, dennoch ist ein deutlicher Zug zu Kleinwohnungen festzustellen. Ausschlaggebend für diese Entwicklung waren vor allem die stadtnahen Gemeinden, die in den letzten Jahren aus Renditeerwägungen die Erstellung von Klein- und Kleinstwohnungen sehr stark förderten. Noch deutlicher kommt diese Tendenz in den relativen Zahlen zum Ausdruck.

Die vorübergehende Abschwächung im Bau von Kleinwohnungen ist auf den vermehrten Bau von Einfamilienhäusern und auf eine gewisse Starrheit des Kapitalmarkts zurückzuführen.[1] Mit der blossen Feststellung einer Tendenz zur Verringerung der Wohnungsgrössen ist jedoch noch nichts über die Wohnungsausstattungen, den Wohnungskomfort, gesagt.[2] Damit wird die Aussagekraft von Tabelle 10 wesentlich eingeschränkt.

---

1) Dieser Sachverhalt soll im Kapitel "Finanzierung des Wohnungsbaus" behandelt werden.

2) Vgl. auch Kapitel "Mieten".

Tabelle 9

Neuerstellte, bezugsbereite Wohnungen im Kanton Baselland 1952 - 1960 nach Zimmerzahl

Jahr	Arlesheim						Liestal						Sissach						Waldenburg						Total					
	Wohnungen mit .. Zimmern																													
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6
1952	12	139	296	183	89	57	1	3	55	38	37	9	-	2	18	21	15	5	-	1	3	14	8	8	13	145	372	256	149	79
1953	64	138	397	189	66	41	7	14	71	40	23	8	-	2	18	42	28	11	-	-	7	18	5	4	71	154	493	289	122	64
1954	41	151	585	225	111	46	21	15	111	57	30	15	3	3	40	29	29	3	2	4	11	18	9	6	67	173	747	329	179	70
1955	26	174	570	200	137	50	-	26	105	59	27	9	-	5	26	25	39	14	-	-	3	23	12	4	26	205	704	307	215	77
1956	59	211	532	213	100	68	2	29	113	66	48	19	1	2	22	33	20	5	-	1	10	19	8	3	62	243	677	331	176	95
1957	39	95	348	195	147	50	6	25	84	58	46	22	-	-	20	24	25	10	3	2	4	23	14	5	48	122	456	300	232	87
1958	27	34	111	162	145	66	-	12	26	54	38	8	-	7	18	22	20	9	1	1	3	12	15	5	28	54	158	250	218	88
1959	23	58	439	276	175	62	3	18	50	48	38	22	2	2	20	27	19	16	-	-	1	12	15	6	28	78	510	363	247	106
1960	32	170	755	372	186	83	23	46	176	115	57	20	1	9	69	56	33	6	2	3	27	27	12	4	58	228	1027	570	288	113

Quelle: Jahresberichte des kantonalen Arbeitsamtes Baselland 1952 - 1960

Tabelle 10

Neuerstellte, bezugsbereite Wohnungen im Kanton Baselland 1952 - 1960 nach Zimmerzahl, in Prozenten

Jahr	Total Wohnungen	1 - 3 Zimmer		4 - 5 Zimmer		6 & mehr Zimmer	
1952	1014	530	52,3%	405	39,9%	79	7,8%
1953	1193	718	60,2	411	34,4	64	5,4
1954	1565	987	63,1	508	32,4	70	4,5
1955	1534	935	61,0	522	34,0	77	5,0
1956	1584	982	62,0	507	32,0	95	6,0
1957	1245	626	50,3	532	42,7	87	7,0
1958	796	240	30,2	468	58,8	88	11,0
1959	1332	616	46,2	610	45,8	106	8,0
1960	2284	1313	57,5	858	37,6	113	4,9

Quelle: Errechnet aufgrund von Tabelle 9.

Aus den vorliegenden Zahlen ist zu ersehen, welche Position der Wohnungsbau innerhalb des gesamten Bausektors einnimmt. Um eine Vorstellung zu vermitteln, welches Gewicht dem Wohnungsbau zukommt, ist nachstehend dessen Anteil sowohl an der privaten, als auch an der gesamten Bautätigkeit ermittelt worden. Es ist vorauszuschicken, dass nur Zahlenreihen in die Untersuchung einbezogen werden, deren Aufbereitung ohne grössere technische Hilfsmittel möglich ist.

Tabelle 11

Prozentualer Anteil des Wohnungsbaus an der privaten Bautätigkeit und am gesamten Bauvolumen im Kanton Baselland von 1950 - 1960.

Jahr	Wohnungsbau in Fr.	Wohnungsbau in % der privaten Bautätigkeit	Wohnungsbau in % der gesamten Bautätigkeit
1950	37.012.500	72,49	57,56
1951	32.636.500	59,26	45,73
1952	46.236.000	51,14	41,88
1953	46.764.000	47,86	36,81
1954	69.687.000	59,46	46,49
1955	76.111.000	56,05	45,24
1956	73.643.000	53,63	43,35
1957	56.100.000	46,74	34,53
1958	55.912.000	52,47	36,49
1959	94.401.000	66,48	48,76
1960	138.573.000	66,78	52,53

Quelle: Errechnet aufgrund der Jahresberichte 1950 - 1960 des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

Demnach vereinigt der Wohnungsbau von der gesamten privaten Bautätigkeit durchschnittlich die Hälfte bis zwei Drittel auf sich, während sich dessen Anteil am gesamten Bauvolumen zwischen der Hälfte und einem Drittel bewegt. Die vorliegen-

den Zahlenreihen auf ihre Stellung im allgemeinen Konjunkturverlauf zu untersuchen, ist nicht möglich, da eine zu kurze Zeitspanne vorliegt. Aufschlussreich ist jedoch die Kenntnis des mengenmässigen Wohnbauvolumens und seine Zusammensetzung.

Trotz der gewaltigen Anstrengungen im Sektor des Wohnungsbaus zeigt der Leerwohnungsbestand deutlich, dass sich die Wohnungsnot im Laufe der Jahre zwar nicht weiter verschärft hat, dass aber erst im Jahre 1960 eine relative "Besserung" eingetreten ist. Ein gewisser Bestand an freien Wohnungen zu preisgünstigen Mieten ist notwendig, um überhaupt einen Wohnungswechsel zu ermöglichen.

Erfahrung und Ueberlegungen zeigen, dass der Leerraumvorrat in einer so engen Beziehung zum Mietniveau steht, dass von einem endogenen Faktor gesprochen werden kann. Dieser Faktor prägt das Mietenniveau unter Umständen etwa zur Hälfte.[1] Infolge fehlender Mietangaben kann dieser Sachverhalt nicht näher untersucht werden.

Für die Jahre 1951/52 fehlen Angaben über die Wohnungsbestände der einzelnen Gemeinden. Die in Tabelle 13 aufgeführten Gemeinden wiesen 1950 etwa 2/3 der Gesamtbevölkerung des Kantons Baselland auf. Dieser Anteil erhöhte sich bis 1958 auf etwa 4/5.[2] Die folgenden Angaben dürfen deshalb weitgehend als repräsentativ für den ganzen Kanton angesehen werden. Nach Angaben der entsprechenden Gemeindebehörden handelt es sich bei den angegebenen Wohnungen nur um vorübergehend freie Wohnungen, die nach kurzer Zeit wieder belegt wurden. Deshalb müsste die Zahl der verfügbaren Leerwohnungen noch tiefer veranschlagt werden. Erfahrungsgemäss wird ein Leerwohnungsbestand von etwa 1 - 1½% für städtische Verhältnisse als normal angesehen.[3]

---

1) Asta Hampe, a.a.O., Seite 133/4.

2) Quelle: Jährl. Berichte der kant. Preiskontrollstelle Baselland in Liestal.

3) Wilhelm Bickel: "Wohnungsbedarf & Wohnungsproduktion in Vergangenheit und Zukunft", Schweiz. Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, 95. Jg. Nr. 2, Juni 1959, Seite 152

Tabelle 12

Absoluter Leerwohnungsbestand in den Gemeinden über 2000 Einwohner

Gemeinden	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960
Aesch	2	–	1	–	4	2	4	1	–	–	16
											1
Allschwil	18	6	12	17	25	50	46	4	1	13	21
	4*	3	5					3	1	2	5
Arlesheim	5	5	6	–	6	3	10	–	–	–	7
	2	4	3								2
Binningen	22	–	–	–	11	16	–	1	–	–	36
	8										3
Birsfelden	10	2	11	20	37	22	57	4	8	3	15
		1	10								
Münchenstein	10	18	10	5	11	23	19	4	–	5	40
	4		8							1	12
Muttenz	21	10	8	14	21	40	16	6	–	1	32
	5	6	4					6		1	6
Oberwil	3	4	1	1	9	6	4	2	2	3	8
	1	1	1					2		1	2
Reinach	11	–	–	–	–	10	12	5	–	1	34
	10							1			13
Frenkendorf	3	1	–	–	2	1	8	5	3	1	9
								2	2	1	3
Liestal	10	1	–	–	–	4	18	–	–	–	24
	1										4
Pratteln	9	3	6	14	7	44	–	–	–	–	36
	2	1	5								1
Gelterkinden	7	–	–	3	1	2	–	8	3	1	7
								3	2		
Sissach	4	–	1	–	4	–	4	1	2	2	12
									2	2	2
Bottmingen										2	13
											5
Total	135	50	56	74	138	224	198	41	19	32	310

Quelle: Jährliche Zirkularschreiben der kantonalen Preiskontrollstelle zu Handen der Direktion des Innern des Kantons Baselland

Die zweite Zahl * bezeichnet jeweils den Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern.

Tabelle 13

Relativer Leerwohnungsbestand in den einzelnen Gemeinden über 2000 Einwohner

Gemeinden	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960
Aesch	0,24			0	0,46	0,22	0,43	0,10	0	0	1,45
Allschwil	0,73			0,60	0,81	1,51	1,33	0,11	0,03	0,35	0,50
Binningen	0,90			0	0,38	0,50	0	0,03	0	0	0,96
Birsfelden	0,52			0,91	1,58	0,90	2,16	0,14	0,28	0,10	0,46
Münchenstein	0,56			0,24	0,50	0,98	0,73	0,15	0	0,17	1,25
Muttenz	1,02			0,58	0,80	1,40	0,53	0,19	0	0,03	0,92
Oberwil	0,43			0,13	1,15	0,74	0,47	0,23	0,22	0,31	0,74
Reinach	1,17			0	0	0,87	0,99	0,40	0	0,08	2,04
Frenkendorf	0,51			0	0,31	0,16	1,21	0,73	0,43	0,14	1,21
Liestal	0,45			0	0	0,17	0,74	0	0	0	0,88
Pratteln	0,48			0,70	0,33	2,00	0	0	0	0	1,33
Gelterkinden	0,88			0,33	0,11	0,21	0,	0,80	0,30	0,10	0,67
Sissach	0,40			0	0,37	0,09	0,34	0,08	0,16	0,16	0,94
Bottmingen										0,29	1,77
Arlesheim	0,46			0	0,50	0,24	0,76	0	0	0	0,47
Total	0,65			0,32	0,57	0,88	0,74	0,15	0,07	0,11	0,96

Quelle: Errechnet aufgrund von Tabelle 12.
Für 1951 und 1952 waren keine Angaben über den Gesamtwohnungsbestand der einzelnen Gemeinden erhältlich.

Im Kanton Baselland wird nach amtlichen Angaben ein Leerwohnungsbestand von 2 % in mittlerer Mietpreislage als normal angesehen. Fällt diese Quote unter 1 ½ %, so muss schon von einer gewissen Knappheit gesprochen werden, wobei sich der Mangel in bestimmten Wohnungskategorien bemerkbar macht. Erreicht der Leerwohnungsbestand nicht einmal 1 %, so besteht ausgesprochener Wohnungsmangel.[1] Jahrelang standen jedoch praktisch keine Wohnungen mehr frei. Es fragt sich, ob unter den angegebenen Umständen der Leerwohnungsbestand heute noch als Masstab für die Lage im Wohnungssektor gelten kann,[2] besonders dann, wenn sich die entsprechenden Werte gegen Null bewegen. Bei den Leerwohnungen im Kanton Baselland handelt es sich meistenteils um Wohnungen in Neubauten. Ein ausgeprägter Mangel bestand besonders nach verhältnismässig billigen Drei- und Vierzimmerwohnungen, so dass der häufige Wohnungswechsel auch darauf zurückzuführen ist, dass teure Wohnungen nur solange belegt werden, bis eine billigere Wohngelegenheit gefunden ist. Aus den allgemeinen Bemerkungen der Gemeindebehörden ist zu entnehmen, dass Altwohnungen kaum leer stehen, sondern dass es sich bei freien Wohnungen vielmehr um neuerstellte Bauten handelt, die infolge zu hoher Mietzinse vorläufig eine Vermietung verunmöglichen. Ausserdem waren die leeren Einfamilienhäuser meist zum Verkauf bestimmt. Damit reduzierte sich der Durchschnittssatz der Leerwohnungen beträchtlich. Im Jahre 1958 ergab sich die Situation, dass bei insgesamt 19 leeren Wohnungen sieben Einfamilienhäuser zum Verkauf bestimmt waren, dem freien Wohnungsmarkt also nicht mehr zur Verfügung standen. Andere Häuser waren nur unter bestimmten Bedingungen vermietbar, so dass in Birsfelden nur eine einzige Wohnung leer stand. Erst im Jahre 1960 konnte wieder von einer leichten Verbesserung auf dem Wohnungsmarkt gesprochen werden.[3]

---

1) Publikation "Leerwohnungsbestand" per 1.12.1950" v. 13.1. 1951, hrsg. vom Amt für Gewerbe, Handel und Industrie Basell.

2) Vgl. W. Bickel, a.a.O., Seite 153.

3) Ein vermehrtes Angebot, das eine Wendung herbeiführen könnte, ist mit traditioneller Bauweise in nächster Zeit wohl noch nicht zu erreichen.

2. Der Bestand an Wohnungen

Im Kanton Baselland wurden anhand der Wohnungszählung von 1950 die Wohnungen in drei Gruppen gegliedert:

Bauperiode I	: Vor 1940 erstellte Wohnungen	- Altwohnungen, von der Wohnungszählung erfasst.
Bauperiode II	: 1940 - 1950 " "	- Neuwohnungen, von der Wohnungszählung erfasst.
Bauperiode III	: 1951 - 1954 " "	- Neuwohnungen, von der Baustatistik erfasst.

Die Wohnungszählung von 1960 unterschied nur noch zwischen zwei Wohnungskategorien, nämlich:

Bauperiode I	: Wohnungen, die bis zum 31.12.1946 bezugsbereit wurden	- Altwohnungen
Bauperiode II	: Wohnungen, die nach dem 31.12.1946 bezugsbereit wurden	- Neuwohnungen.

Die Wohnungszählung von 1950 unterschied ausserdem zwischen drei Gebäudearten, nämlich Einfamilienhäuser", Mehrfamilienhäusern und "anderen Gebäuden mit Wohnungen". Von dieser Einteilung ging man 1960 ab und unterschied nur noch zwischen Wohnungen in Einfamilienhäusern und Wohnungen in anderen Gebäuden.

Zunächst seien die Wohnungen mit Küche nach Bezirken aufgegliedert. Es ist an dieser Stelle auf den wachsenden Anteil der Einfamilienhäuser am Gesamtwohnungsbestand hinzuweisen. Die Bezirke Sissach und Waldenburg verzeichneten den grössten Zuwachs an Wohnungen in Einfamilienhäusern, von 18,7 % bzw. 19,3 % im Jahre 1950 auf 28,5 % bzw. 29,5 % der besetzten Wohnungen im Jahre 1960.

Es mag jedoch erstaunen , dass auch im Bezirk Arlesheim der Anteil der Wohnungen in Einfamilienhäusern ungeachtet der stets geringer werdenden Bodenreserven ebenfalls schwach zunahm - von 29,8 auf 31,2 % - und damit anteilsmässig sogar den grössten Bestand an Einfamilienhäusern im ganzen Kanton aufwies.

Tabelle 13

Wohnungen 1950 und 1960 nach Bezirken

Bezirk	Wohnungen Total				Wohnungen in Einfamilienhäusern				Wohnungen in anderen Gebäuden			
	1950		1960		1950		1960		1950		1960	
		%		%		%		%		%		%
Arlesheim	15286	100	24477	100	4559	29,8	7637	31,2	10727	70,2	16840	68,8
Liestal	6580	100	8423	100	1710	26,0	2612	31,0	4870	74,0	5811	69,0
Sissach	4590	100	5402	100	857	18,7	1539	28,5	3733	81,3	3863	71,5
Waldenburg	2502	100	2757	100	484	19,3	813	29,5	2018	80,7	1944	70,5
Total	28958	100	41059	100	7610	26,3	12601	30,7	21348	73,7	28458	69,3

Bezirk	Altwohnungen		Neuwohnungen	
	1950	1960	1960	1950
Arlesheim	13220 86,5	12996 53,1	11481 46,9	2066 13,5
Liestal	5379 81,7	5417 64,3	3006 35,7	1201 18,3
Sissach	4158 90,6	4181 77,4	1221 22,6	432 9,4
Waldenburg	2221 88,8	2239 81,2	518 18,8	281 11,2
Total	24978 86,3	24833 60,5	16226 39,5	3980 13,7

Quelle:

Wohnungen und Mietpreise im Kanton Basellandschaft, Liestal 1956, S. 69ff. Die Zahlen für 1960 wurden aufgrund des Zahlenmaterials des Amtes für Handel, Gewerbe und Industrie zusammengestellt und errechnet. In den Zahlen von 1960 sind die leerstehenden Wohnungen nicht inbegriffen. Sie gliedern sich bezirksweise wie folgt:

Arlesheim	182
Liestal	74
Sissach	38
Waldenburg	56
Total	350 leere Wohnungen.

Der Bestand an Altwohnungen ist keine konstante Grösse, sondern er vermindert sich ständig. Dies ist nicht allein den Abbrüchen, sondern auch den Umbauten zuzuschreiben. Im Kanton Baselland wird die Zahl des jährlichen Altwohnungsschwundes auf etwa 0,5 bis 0,6 % des Altwohnungsbestandes geschätzt.[1] Interessant ist dabei, wie sich die Wohnungen mit Küche seit 1950 nach Gemeindegrössen gliedern.

Wie aus der nachstehenden Tabelle hervorgeht, entfielen 1950 26,3% der Wohnungen auf Einfamilienhäuser und 73,7% der Wohnungen auf die übrigen Gebäude. Dieser Prozentsatz hat sich bis 1960 noch erhöht. Der grössere Bestand an Einfamilienhäusern konzentriert sich besonders in den Vorstadtgemeinden zwischen 5000 und 10 000 Einwohnern, während innerhalb der letzten elf Jahre in den unmittelbaren Stadtgemeinden (Muttenz, Birsfelden, Binningen, Allschwil und Münchenstein) der Bau von Mehrfamilienhäusern stark forciert worden ist. Der Anteil an Einfamilienhäusern in den kleineren Gemeinden ist nur deshalb geringer, weil die Bauernhäuser unter dem Begriff "andere Gebäude" figurieren, es sich hierbei aber nicht um reine Wohnhäuser handelt. Im Laufe der Zeit machte sich jedoch auch hier eine rückläufige Tendenz bemerkbar, indem in diesen Gemeinden in vermehrtem Masse reine Wohnhäuser erstellt wurden, während der Anteil der "Wohnungen in andern Gebäuden" zurückging. Dies ist zu einem Teil den vermehrten Neubauten zuzuschreiben, zum andern den zweckentfremdeten Landwirtschaftsgebäuden, welche in der neuen Zählung als reine Einfamilienhäuser gelten.

---

1) Schätzungen nach Angaben des Amtes für Handel, Gewerbe und Industrie Baselland in Liestal.

Tabelle 14

Wohnungen mit Küche 1950 und 1960 nach Gebäudeart und Gemeindegrössen

Einwohner pro Gemeinde	Wohnungen in Einfamilienhäusern				Wohnungen in anderen Gebäuden				Total Wohnungen			
	1950	%	1960	%	1950	%	1960	%	1950	%	1960	%
bis 500	372	14,5	679	29,1	2191	85,5	1651	70,9	2563	100	2330	100
501 - 1000	504	19,3	772	29,8	2114	80,7	1816	70,2	2618	100	2588	100
1001 - 2000	943	27,0	1454	35,8	2552	73,0	2603	64,2	3495	100	4057	100
2001 - 5000	1755	30,1	2312	35,4	4066	69,9	4217	64,6	5821	100	6527	100
5001 - 9999	4036	27,9	2181	38,7	10425	72,1	3448	61,3	14461	100	5629	100
10000 und mehr			5205	26,1			14723	73,9			19928	100
Total	7610	26,3	12601	30,7	21348	73,7	28458	69,3	28958	100	41059	100

Quelle: Für 1950 "Wohnungen und Mietpreise im Kanton Basellandschaft". Hg. vom Amt für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland in Liestal, Seite 12.
Für 1960 zusammengestellt aufgrund der Unterlagen des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie in Liestal.

Wie sich die Wohnungen nach der mietrechtlichen Stellung ihrer Inhaber aufteilen, soll im nächsten Abschnitt behandelt werden. Es wird unterschieden zwischen

a) Eigentümerwohnungen, die der Hauseigentümer selbst bewohnt,

b) Mieterwohnungen, die an Dritte vermietet sind,

c) Genossenschaftswohnungen, die einer Baugenossenschaft gehören, deren Mitglieder gleichzeitig Mieter dieser Wohnungen sind,

d) "übrige Wohnungen". Hierzu gehören Dienst- und Freiwohnungen.

Es ist hervorzuheben, dass es sich in der vorliegenden Tabelle lediglich um besetzte Wohnungen handelt; als besondere Gruppe müssten noch die Leerwohnungen hinzu kommen.

Tabelle 15

Wohnungen mit Küche nach Besitzverhältnissen im Kanton Baselland

	1950		1954		1955		1960	
Eigentümerwohnungen	15195	52,5	16500	49,4	16900	48,4	18683 *	45,5
Mieterwohnungen	11826	40,8	14350	43,0	15300	43,8	20219	49,2
Genossenschafterwohnungen	741	2,6	1250	3,7	1300	3,7	1006	2,5
Uebrige Wohnungen	1196	4,1	1300	3,9	1400	4,1	1151	2,8
Total	28958	100	33400	100	34900	100	41059	100

Quelle: Bis 1955:"Wohnungen und Mietpreise im Kanton Baselland".
Bis 1960: Zusammengestellt und errechnet nach Angaben des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland

* besetzte Wohnungen

Während im Jahre 1950 noch 52,5 % der ansässigen Familien in eigenen Häusern wohnten, sank bis 1960 deren Anteil auf 45,5 % ab. In den kleineren Bauerngemeinden nahm zwar der Anteil der Eigentümerwohnungen eher noch zu, doch begannen vor allem in den grösseren Vorortsgemeinden die Mietwohnungen eine absolut dominierende Stellung einzunehmen. Hierfür sind in diesen Gemeinden vor allem die allmählich prekär werdende Bodenknappheit und die grossen Zuwanderungen verantwortlich. Bei den Genossenschafterwohnungen ist eine gewisse Konstanz festzustellen. In der Mitte der Fünfzigerjahre schien sich eine gewisse Vorliebe für Genossenschaftswohnungen zu zeigen, doch sank deren Anteil im Jahre 1960 anteilsmässig wieder auf den Stand von 1950 zurück. Leider konnte aus erhebungstechnischen Gründen keine entsprechende Untergliederung in Alt- und Neuwohnungen vorgenommen werden, die die Entwicklung besser hätte aufzeigen können. In neuester Zeit kündet sich allmählich in den vorstehenden Ziffern eine Wandlung an, da Genossenschaftswohnungen in vielen Fällen preisgünstiger vermietet werden als andere, d.h. es bahnt sich eine Entwicklung an, welche durch die Stadt Basel beeinflusst wird. Von den 65002 Wohnungen in Basel waren 1950 nur 11413 oder 17,6% Eigentümerwohnungen, während auf die Mieter- und Genossenschafterwohnungen 70,1 bzw. 10,1 % entfielen. Während also im Kanton Baselstadt 80,2 % sämtlicher Wohnungen auf Mieter- und Genossenschafterwohnungen entfielen, betrug ihr Anteil im Kanton Baselland lediglich 43,4 %.[1] Als wichtiger Tatbestand wäre zu nennen, dass mindestens die Hälfte der Mieterwohnungen des ganzen Kantons aus Wohnungen besteht, die nach 1946 gebaut worden sind. Welche Mietpreisprobleme sich hieraus ergeben, soll in einem gesonderten Kapitel behandelt werden.

---

1) Vgl. Statistisches Jahrbuch des Kantons Baselstadt 1953, Seite 103.

Im vorliegenden Abschnitt soll etwas tiefer auf die soziale Schichtung der Wohnungsbesitzer eingegangen werden. Es handelt sich hierbei um eine andere Schichtung als bei der Wohnbevölkerung in ihrer Gesamtheit, da Alter, Zivilstand und Sesshaftigkeit der ~~fraglichen~~ Personen eine gewisse Rolle spielen. Weil nur eine beschränkte Anzahl von Gruppen aussortiert werden konnten, mussten recht verschiedenartige Tatbestände auf einen Nenner gebracht werden. Zur Untersuchung wurde folgendes Hauptschema verwendet:

Tabelle 16

Wohnungen nach sozialer Schichtung der Hauseigentümer

Soziale Stellung	1950		1960	
Selbständig Erwerbende	7869	34,6%	9438	32,1%
Angestellte in Privatbetrieben	2622	11,5%	4005	13,6%
Oeffentliche Beamte und Angestellte	1029	4,5%	1135	3,9%
Arbeiter in Privatbetrieben	5567	24,5%	7377	25,0%
Arbeiter in öffentl.Diensten	829	3,6%	1014	3,4
Nichtberufstätige	4832	21,3%	6461	22,0%
Total	22748	100%*	29430	100%

Quelle: "Wohnungen und Mietpreise im Kanton Baselland", a.a.O., S. 42; zusammengestellt und errechnet nach den Unterlagen des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland in Liestal.

* in % sämtlicher besetzter Wohnungen.

Hausbesitz darf nicht ohne weiteres mit Liegenschaftsbesitz gleichgesetzt werden, da nur Gebäude, die Wohnungen enthalten, untersucht werden. Die vorliegende Darstellung beschränkt sich auf Einzelpersonen, da für das Jahr 1960 nur diese Zahlen zur Verfügung stehen. Der Anteil, der 1960 unter die Rubrik "Mehrere Einzelpersonen, juristische Personen, Gemeinden, Kanton, Bund" fallen dürf-

ten, beläuft sich auf ca. 28,9% des gesamten Wohnungsbestandes oder auf 28,3%[1] der besetzten Wohnungen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Baustatistik die Ersteller anders gliedert als die Wohnungszählung, so dass die Ergebnisse aufeinander abgestimmt werden müssen. Auch blieben Handänderungen bestehender Häuser unberücksichtigt. Die aufzudeckenden Verhältnisse werden jedoch nur insofern beeinflusst, als nicht nur die Hauseigentümer als solche, sondern gleichzeitig auch die Art der Eigentümer wechselt. Mit der Feststellung der grossen Masse von Eigenheimen ist schon vieles vorweggenommen. Die Gegenüberstellung der Zahlen von 1950 und 1960 zeigt, dass sich der Wohnungsbesitz vor allem auf selbständig Erwerbende konzentriert. Interessant ist ferner die Tatsache, dass 1950 28,1% des Wohnbesitzes der Einzelpersonen auf Arbeiter entfielen. Dieser Anteil stieg bis 1960 auf 28,4%. Der Wohnungsbesitz der Arbeiter kann also als ziemlich konstant betrachtet werden.

Ausser den Arbeitern handelt es sich bei den Hausbesitzern meistenteils um Angestellte, Beamte und selbständig Erwerbende der unteren Einkommensstufen, bei denen die Kleinexistenzen überwiegen. Auch bei den Nichtberufstätigen überwiegen die Leute mit kleinen Einkommen. In diesem letzten Fall besteht vor allem auch ein Altersproblem, das bisher in seiner Tragweite noch nicht voll erkannt wurde. In den meisten Fällen handelt es sich beim Wohnungsbesitz der Nichtberufstätigen um Altwohnungen. Der Kreis der Ersteller von Neuwohnungen ist ein anderer. Der Anteil der selbständig Erwerbenden am Hauseigentum ging auf 1960 leicht zurück, während der Anteil der Angestellten in Privatbetrieben von 11,5

---

1) Errechnet gemäss den Unterlagen des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland.

auf 13,6% am stärksten anstieg. Dies ist vor allem auf die gute wirtschaftliche Lage der höheren Angestellten zurückzuführen, deren Anteil von 0,9 auf 2% anstieg. Aus den vorliegenden Zahlen kann auch auf eine Umschichtung der Hauseigentümer geschlossen werden. Von 1950 bis 1960 ist der Privathausbesitz der Einzelpersonen von 78,6% auf 71,7% der besetzten Wohnungen zurückgegangen. Der Grund hierfür liegt vor allem in der dominierenden Stellung der neuen Mietwohnungen.

3. Kapitel: Bestimmungsgründe des Wohnungsangebotes

Wie der Wohnungsbedarf von verschiedenen Komponenten beeinflusst wird, so wird auch das Wohnungsangebot von verschiedenen Faktoren bestimmt. Letzthin steht auch für den Wohnungsbau das Streben nach Gewinn, d.h. der Erfolg, im Mittelpunkt des Handelns, ausgenommen davon natürlich sind die sozialen Formen des Wohnungsbaus, bei dem mehr soziale Ueberlegungen ausschlaggebend sind. So müssen die erwarteten Nettomietzinserträge in ihrer Gesamtheit mindestens die gesamten Erstellungskosten decken. Die Berechnung der Rendite stellt sich schwierig, da sie auf die im Berechnungszeitpunkt herrschende Faktoren abstellen muss (z.B. herrschende bzw. zulässige Bruttorendite des Hausbesitzes, des Haushaltungsbestandes, der Leerwohnungsziffer). Der Bauunternehmer wird überlegen, welchen Nutzen er in der Zukunft von seiner Investition haben wird, d.h. die Rentabilität beruht zu einem grossen Teil auf Erwartungen. "Es muss kurz daran erinnert werden, dass weitaus die Mehrzahl aller in den Kalkül eingehenden Grössen auf Erwartungen beruhen und mit umso grösserer Unsicherheit behaftet sind, je weiter sie in der Zukunft liegen."[1)]

---

1) Erich Schneider, "Einführung in die Wirtschaftstheorie", II. Teil, JCB Mohr (Paul Siebeck) Tübingen 4. Auflage 1956, Seite 230.

Auch spielen psychologische Faktoren wie Einschätzung der Konjunkturentwicklung oder der politischen Lage eine bestimmende Rolle. In den folgenden Ausführungen sollen die Hauptbestimmungsgründe für das Wohnungsangebot behandelt werden. Es sind dies:

1. Die Kapitalbeschaffung (+ Hypothekarzinsen)
2. Die Bodenpreisbildung
3. Die Baukosten, und in einem
4. Kapitel die Mietpreise.

I. Kapitalbeschaffung und Hypothekarzins

Einer der wichtigsten Punkte beim Wohnungsbau ist dessen Finanzierung. Sie erfolgt weitgehend durch Fremdkapitalien, d.h. meistens mit Baukrediten,[1] die nachträglich zu einem grossen Teil der Hypothekarkredite umgewandelt werden. Aus dieser Finanzierungsart ergeben sich zwei Hauptpunkte, die zu berücksichtigen sind: einmal die Beschaffung dieser Kapitalien, zum anderen der Zins, der für diese Kapitalien bezahlt werden muss.[2]

1. Begriff und Charakter des Hypothekarkredites

Beim Hypothekarkredit handelt es sich um einen Realkredit, dessen Sicherheit in einem Grundpfandrecht besteht.[3] Er ist also ein Kredit, der durch die Verpfändung eines Grundstückes und der Teile, die damit fest

---

1) Als Baukredit bezeichnet man den Kredit, der durch ein Grundpfand auf dem Baugrund und auf dem im Entstehen begriffenen Gebäude sichergestellt ist.

2) Als Kapitalmarkt wird der Markt bezeichnet, auf dem Geldkapital langfristig zum Zweck der Investition in illiquiden Sachgütern angeboten und nachgefragt wird. - Jakob Weibel, "Der schweizerische Hypothekarkredit",Diss.St.Gallen 1954,S.3.

3) Man versteht darunter "ein beschränktes dingliches Recht an einer unbeweglichen Sache, durch das eine Forderung in der Weise sichergestellt wird, dass der Gläubiger Anspruch auf Befriedigung aus dem Wert des Grundstückes erhält" - Homberger, Arthur, Das Schweizer Recht, Band I, Zürich 1938, S.139.

verbunden sind, gesichert ist. Aenderungen der Eigentumsverhältnisse werden grundsätzlich nicht dadurch bewirkt. Wirtschaftlich gesehen ist der Grundpfandkredit durch seine Verwendung bestimmt. Eine Liquidierung des in Grund und Boden investierten Kapitals kann in den meisten Fällen nur allmählich erfolgen. Der damit erzielte Bruttogewinn reicht in der heutigen Zeit meist nur für die Verzinsung des Kredites sowie für die laufende Instandhaltung des Unterpfandes aus und gestattet lediglich in günstigen Fällen eine kleine Amortisation.

Es stellt sich nun die Frage nach den Besonderheiten des wohnwirtschaftlichen Hypothekarkredites. "Er leitet sich einmal aus der wohnwirtschaftlichen Unternehmertätigkeit ab, deren bedeutsamstes Merkmal der Bau auf Vorrat und somit die Bereitstellung von Wohnungen für den allgemeinen Bedarf ist."[1] Ausgenommen sind die Einfamilienhäuser, die normalerweise auf Bestellung erstellt werden. Hier erfolgt die Verzinsung des Fremdkapitals aus dem Einkommen der Einzelwirtschaft. Die persönliche Haftung für Zins und Darlehensschuld ruht auf der gleichen Einkommensquelle wie der Ertrag des Pfandobjektes, d.h. der Miete.[2]

Im Wohnungsbau ist die gesamte Kapitalinvestition langfristig. Da die Betriebsunterlagen qualitativ und quantitativ in hohem Masse beständig sind, machen sie normalerweise nur geringe Amortisationen notwendig. Der Hypothekarkredit hat also einen ausgeprägten Realkreditcharakter. Die Pfandobjekte sind dank des Umstandes, dass sie stets ein allgemeines durchschnittliches Wohnungsbedürfnis befriedigen, allgemein vermietbar. Sie werfen deshalb einen verhältnismässig stabilen Ertrag ab. Auch kann das Objekt aus

---

1) Zitiert nach Jakob Weibel, "Der schweizerische Hypothekarkredit, a.a.O., S. 80.

2) Vgl. dazu Eugen Hatt, "Zur Frage der privaten Wohnungsbaufinanzierung unter besonderer Berücksichtigung der II. Hypothek, Diss. Zürich 1938, Seite 23.

natürlichen Gründung kaum substituiert werden. Eine Befriedigung des Kreditgebers aus der Realisierung des Unterpfandes ist in der Regel ohne grosse Schwierigkeiten und Verluste möglich.

Dabei ist allgemein festzustellen, dass die Investitionstätigkeit mehr von den Erwartungen abhängt, die man von der künftigen Gewinnlage hat, als von der herrschenden Kosten- und Ertragslage. So besteht in den meisten Fällen nur dann ein Anreiz zum Wohnungsbau, wenn zwischen Mietzinsen und Unterhaltskosten (Steuern, Zinsen usw.) eine positive Differenz zu erwarten ist. Die Wohnbautätigkeit wird im wesentlichen durch die herrschende Gewinnlage auf dem Wohnungsmarkt und zum geringen Teil durch aussenwirtschaftliche Faktoren, vorab durch Ertrags- und Kostenantizipationen der Unternehmer, bestimmt. Die massgeblichen Rentabilitätsfaktoren sind auf der Ertragsseite die Mietzinsen, auf der Kostenseite die Baukosten und Hypothekarzinsen. Kneschaurek schreibt der Baukosten/Mietzinsrelation "allein rund 75 % des durch beide Faktoren zusammen gegebenen Einflusses" auf die Wohnbautätigkeit zu.[1] Die Tatsache, dass die Hypothekarzins/Mietzinsrelation rund 25 % des durch die Ertragsrechnung gegebenen Einflusses auf die Wohnbautätigkeit erklärt, spricht für eine beachtenswerte Zinsempfindlichkeit der Wohnbautätigkeit.

Die vorausgegangenen Bemerkungen haben gezeigt, wie problematisch eine Untersuchung der Grundpfandverschuldung ist, besonders wenn darüber lediglich spärliche Informationen von Seiten der Banken vorliegen.

---

1) Francesco Kneschaurek, "Der schweizerische Konjunkturverlauf und seine Bestimmungsfaktoren", St. Gallen 1952, Seite 39.

Die ungefähre Grösse der Grundpfandverschuldung der Wohnhäuser im Verhältnis zu anderen Liegenschaften zeigt folgende Tabelle.

Tabelle 17

Grundpfandverschuldung in Mio. Franken nach Wirtschaftszweigen in der Schweiz

Landwirtschaftliche Liegenschaften	2 593	in % 23,7
Wohnhäuser, gewerbliche Betriebe	7 243	66,1
Liegenschaften gemeinnütziger Baugenossenschaften	252	2,3
Hotels und Gasthöfe	428	3,9
Grossgewerbliche und industrielle Anlagen	437	4,0

Quelle: Bankstatistik, Heft 31, 1947, Seite 45.

Aus dieser Tabelle ergibt sich die Tatsache, dass von den Hypothekaranlagen der schweizerischen Banken etwa 66,1 % auf Wohnhäuser und gewerbliche Betriebe, 2,3 % auf Liegenschaften gemeinnütziger Baugenossenschaften fallen.

Wir müssen hierzu jedoch einschränkend bemerken, dass es sich hier um den Hypothekenbestand der Banken handelt, die nur etwa die Hälfte der schweizerischen Hypotheken gewähren. Leider fehlen für die andere Hälfte die statistischen Angaben, d.h. für private Gläubiger, Versicherungen, Pensionskassen usw. Aus diesem Grunde ist in den folgenden Ausführungen stets von bankmässigen Hypotheken die Rede.

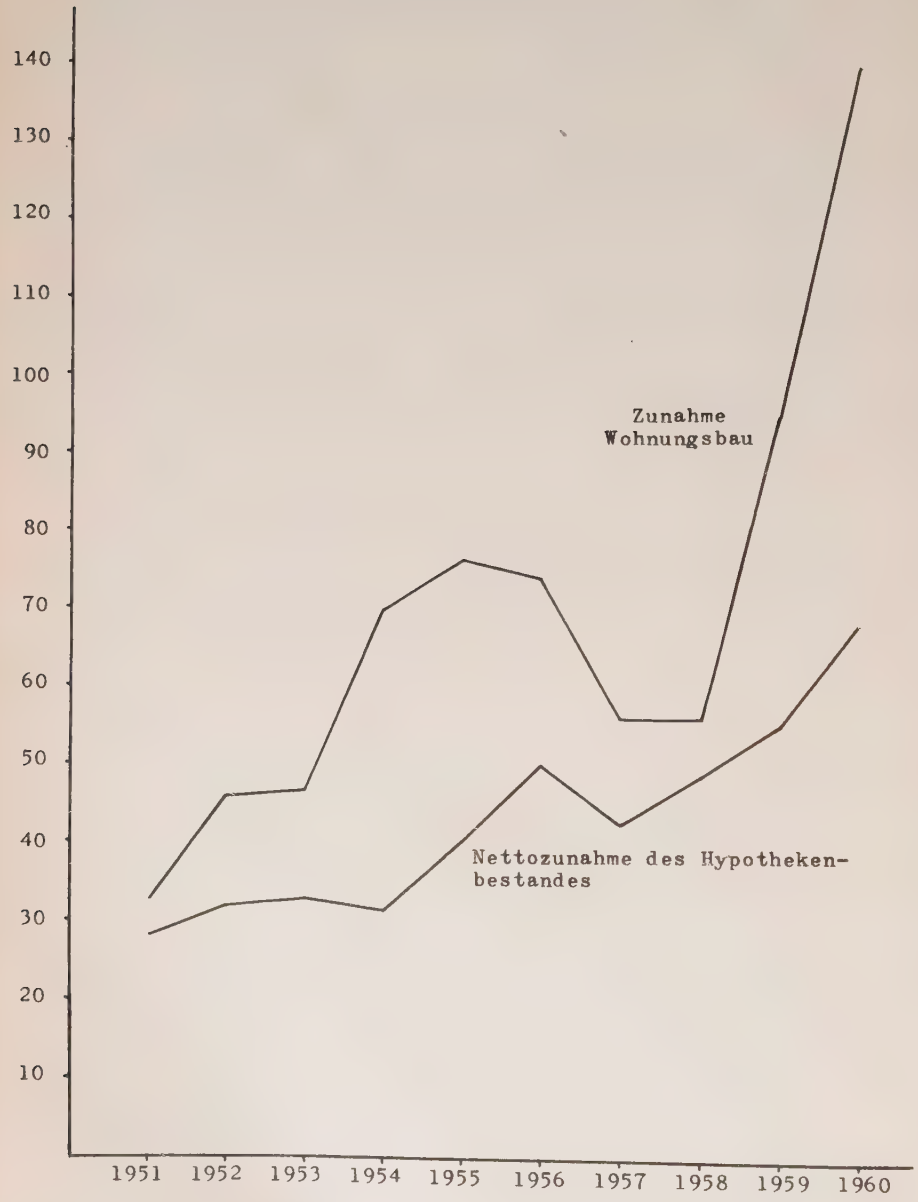
Da der Wohnungsbau ein tragendes Element der Hochbautätigkeit darstellt, ist er auch für den Hypothekarmarkt von entscheidender Bedeutung. Wird die jährliche Zu- bzw. Abnahme des Hypothekenbestandes der beiden baselandschaftlichen Banken[1)] mit den jährlichen Baukostensummen des Wohnungsbaues in Beziehung gesetzt, so lässt sich folgender Zusammenhang erkennen:

1) Basellandschaftl. Kantonalbank, Basellandschaftl. Hypothekenbank

Graphik 2

Jährliche Zunahme der Baukostensumme im Wohnungsbau und jährliche Zunahme des Hypothekenbestandes der Basellandschaftlichen Kantonalbank & der Basellandschaftlichen Hypothekenbank

Mio.Fr.



Die Schwankungen des Hypothekenbestandes der Banken verliefen im Zeitraum 1950 - 1960 etwa den Schwankungen der Wohnbautätigkeit entsprechend. Eine gewisse schwache Gegenläufigkeit lässt sich jedoch feststellen. Dies hat folgende Gründe:

In den Jahren geringerer Bautätigkeit, soweit man den Ausdruck "gering" für die Bautätigkeit im Kanton Baselland überhaupt gebrauchen darf, war die Zeitspanne zwischen Baubewilligung und Fertigstellung eines Gebäudes verhältnismässig kleiner als in Jahren ausgesprochen hoher Bautätigkeit. Gerade in der heutigen Zeit erfolgt die Schuldumwandlung von Baukrediten in Hypotheken in sehr vielen Fällen frühestens nach einem Jahr. Damit entsteht ein "time lag", der sich auch in der Kurve niederschlägt.

Infolge eines allgemeinen Preisanstiegs im Jahre 1951 erhöhten sich auch die Baukosten. Um Fehlinvestitionen zu vermeiden, legte die schweizerische Kommission für Konjunkturbeobachtung in Anbetracht der Konjunkturlage den Banken nahe, in ihrer Kreditgewährung zurückhaltend zu sein, besonders in bezug auf die Baufinanzierung. Unter dem Einfluss dieser Aufforderung schlossen sich die im Hypothekargeschäft tätigen Institute zum "Gentlemen's Agreement über die Baufinanzierung" zusammen, welches vorläufig vom 1.8.51 bis zum 31.7.52 gelten sollte. Trotz der angestiegenen Bautätigkeit trat aber eine gewisse Verflachung in der Zunahme der durch die kantonalen Bankinstitute neu gewährten Hypotheken ein. Vor allem in den stadtnahen Gemeinden des Bezirks Arlesheim war in der Bautätigkeit ausserkantonales Kapital führend. Durch die erhöhten schweizerischen Ueberschüsse aus dem Zahlungsverkehr mit dem Ausland war der kurzfristige Geldmarkt 1953 durch eine nachhaltige Verflüssigung gekennzeichnet.Das Jahr 1954 zeichnete sich durch eine leicht rückläufige Verflüssigung des Geldmarktes

aus,[1] und ging 1955 sogar in eine Verknappung über. Teilweise ging man sogar von den bewährten Grundsätzen der Baufinanzierung ab, indem in vermehrtem Masse eine Mitverpflichtung der Bauhandwerker vorkam. Die Anlagenot führte zu einer ausserordentlichen Verschärfung der Konkurrenz, was sich in einer weiteren Verflachung der Kurve ausdrückte, indem in vermehrtem Masse Hypotheken vom Nichtbankensektor gewährt wurden. Als sich weiterhin eine rückläufige Tendenz der Flüssigkeit des langfristigen Geldmarktes abzeichnete, verbunden mit einem Stillstand des Zinsabbaues, stieg der Anteil des Hypothekarbestandes der beiden basellandschaflichen Banken im Verhältnis zum Nichtbankensektor an. Bei erhöhter Nachfrage und sinkendem Angebot zogen deshalb die Zinssätze an. Vor allem wirkte sich die Verknappung auf das langfristige Geschäft aus, das sich hauptsächlich wieder auf die Kantonalbank und die Basellandschaftliche Hypothekenbank verlagerte. Weiter wurde 1956 der Hypothekarbestand der Kantonalbank durch die Uebernahme des Hypothekenbestandes des Kirchen- und Schulgutes um $2\frac{1}{2}$ Millionen Franken erhöht. Auch stellten die Grossbanken mangels Rentabilität das Hypothekargeschäft fast ein, wodurch viele Gesuchsteller zur Kantonalbank kamen, deren Anteil am privaten Hochbau dadurch vermutlich anstieg.

Im Jahre 1957 verschärfte sich dann die Anspannung des Geldmarktes so, dass die Nachfrage nach kurzfristigen Leihgeldern nicht mehr gedeckt werden konnte. Deshalb wurden in bedeutendem Masse kurz- und mittelfristige Anlagen in langfristige umgewandelt. Als sich dann mit fortschreitender Jahreszeit wieder eine wachsende Flüssigkeit einstellte, benutzten die Banken diese zur Verbesserung ihrer

---

1) Gründe hierfür waren:
   1. Gewaltiger Geldbedarf der Wirtschaft selbst (viele Kraftwerkbauten)
   2. Passivsaldo der Aussenhandelsbilanz stieg 1955 gegenüber 1954 um 459 Mio Fr.
   3. Starke Anleihenstätigkeit
   4. Gentlemen's Agreement über die Abwehr kurzfristiger Auslandsgelder und über die Blockierung von Barreserven.

   Vgl. auch Jahresbericht der Kantonalbank 1955.

Liquidität.Aus diesen Tatsachen resultierte eine vermehrte Zurückhaltung der Banken in der Kreditgewährung, - ausgehend von der Rezession in der Weltwirtschaft; namentlich in den USA hatte eine Konjunkturabschwächung eingesetzt, die auch das Bauvolumen beeinflusste. Bis zum Sommer 1959 blieb die Kurve der neugewährten Hypothekarkredite nahezu stationär, da zwischen Bewilligung und Eröffnung der Baukredite längere Zeit verstrich und die kantonalen Stellen mit der Prüfung der Baugesuche vermehrt beansprucht waren. Durch den Abfluss erheblicher Mittel nach dem Ausland ging die Flüssigkeit des Geldmarktes wieder etwas zurück. Der langsamere Zuwachs erfolgte während des ganzen Jahres gleichmässiger als früher. Die Ueberbeschäftigung des Baugewerbes zeigte sich auch in der verhältnismässig langsam anwachsenden Beanspruchung der Baukredite.

Wenn in den vorliegenden Ausführungen nur die Banken in die Untersuchung einbezogen werden, stellt sich zwangsläufig die Frage nach dem Charakter der verschiedenen Institute und deren ungefähren Anteil am Hypothekenmarkt.

Aus der nachfolgenden Tabelle lässt sich die dominierende Rolle der Kantonalbanken und Bodenkreditbanken ersehen, vereinigen sie doch mehr als 70 % aller bankmässigen Hypotheken auf sich, während der Anteil der Grossbanken relativ gering ausfällt. Die Verhältnisse im Kanton Baselland liegen etwas anders. Die Basellandschaftliche Kantonalbank weist nach der schweiz. Bankstatistik einen wesentlich höheren Anteil des Hypothekenbestandes gegenüber den andern Banken auf:

Tabelle 18

Hypotheken in Mio. Franken und in Prozenten des Hypothekenbestandes der Banken

Bankgruppen	1950	%	1952	%	1954	%	1956	%	1958	%	1960	%
Kantonalbanken	6247	52,4	6829	51,2	7474	49,8	8563	50,0	9686	50,5	10295	50,5
Grossbanken	524	4,4	650	4,9	806	5,4	917	5,4	1016	5,3	1254	5,7
Bodenkreditbanken	2300	19,3	2665	20,0	3090	20,6	3516	20,5	3899	20,3	4451	20,2
Andere Lokalbanken	619	5,2	725	5,4	857	5,8	1012	5,9	1125	5,8	1277	5,8
Sparkassen	1571	13,2	1739	13,0	1937	12,9	2098	12,3	2330	12,2	2577	11,8
Darlehenskassen	621	5,2	711	5,3	830	5,5	985	5,8	1104	5,7	1266	5,8
Uebrige Banken	32	0,3	31	0,2	7	-	14	0,1	30	0,2	52	0,2
Total	11914	100	13350	100	15001	100	17105	100	19190	100	21956	100

Quelle: Bankstatistik, Jahrgange 1950 - 1960.

Tabelle 19

Der prozentuale Anteil der Basellandschaftlichen Kantonalbank an den Hypothekaranlagen aller Banken (mit Einschluss der festen Vorschüsse und Darlehen gegen inländische Hypothek.Deckung)

1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958	1959	1960
71.02	71.38	71.49	71.09	70.97	70.94	71.08	70.76	70.84	71.21	71.67

Quelle: Bankstatistik, Jg. 1950 - 1960.

Die Basellandschaftliche Hypothekenbank vereinigt mindestens weitere 22 %[1)] des bankmässigen basellandschaftlichen Hypothekenbestandes auf sich. Bei den restlichen 7 - 8 % handelt es sich zum grossen Teil um Hypotheken, die von Basler Banken gewährt wurden. Dies erklärt sich aus der Tatsache, dass die vielen Basler, die ihren Wohnsitz im Kanton Baselland nehmen, ihre bisherigen Bankverbindungen aufrecht erhalten. Da es sich hierbei um mehrere Banken handelt, auf welche sich die letzten 18 % der Hypothekarkredite verteilen, dürften sie das Gesamtergebnis nur wenig verändern. So können die erfassten beiden basellandschaftlichen Bankinstitute als repräsentativ für die andern gelten. Ein Vorbehalt ist darin zu sehen, dass nur Hypothekaranlagen in die Untersuchung einbezogen werden, welche die Bilanzen der Banken ausweisen. Ausserdem verteilen sich die Hypotheken nicht allein auf Wohngebäude, obwohl deren Anteil am Hypothekenbestand allmählich zunimmt.

Tabelle 20

Zusammensetzung der Hypothekaranlagen der "Basellandschaftlichen Kantonalbank" in Prozent der gesamten Hypothekensumme

	1955	1956	1957	1958	1959	1960
Reine Wohnhäuser	53,2	53,4	54,6	54,9	55,3	56,3
Geschäftshäuser mit Wohnungen	9,6	8,7	8,2	8,5	8,3	7,7
Gewerbe mit und ohne Wohnungen	14,5	14,8	15,0	15,0	14,3	13,9
Industrie und Grossgewerbe	7,5	7,8	7,8	8,3	8,7	8,5
Landwirtschaft	11,0	10,4	9,7	9,3	8,6	7,7
Uebrige	4,7	4,9	4,1	4,0	4,8	5,9
Total in Mio Fr.	381,3 =100%	418,9 =100%	448,9 =100%	484,2 =100%	527,0 =100%	578,5 =100%

Quelle: Jahresberichte der Basellandschaftlichen Kantonalbank.

1) Errechnet aus den Jahresberichten der Basellandschaftl. Kantonalbank und der Basellandschaftl. Hypothekenbank.

Wir haben gesehen, wie gerade in unserem Kanton die beiden kantonalen Institute einen verhältnismässig hohen Anteil am Hypothekargeschäft haben. Zwangsläufig stellt sich alsdann die Frage, welche Betriebsmittel den Banken dafür zur Verfügung stehen. Hierbei ist das Verhältnis zwischen der Aktiv- und Passivseite der Kredittätigkeit von grosser Bedeutung. In welchem Umfang sich die einzelnen Kapitalarten (eigene Mittel und fremde Gelder) auf die verschiedenen Geschäftszweige verteilen, kann zahlenmässig nicht erfasst werden. Als Anhaltspunkte stehen einzig und unter Vorbehalt die prozentuale Verteilung der Passivkapitalien und der eigenen Mittel zur Verfügung.

Allgemein gültige Normen über das Verhältnis der verschiedenen Betriebsmittel lassen sich nicht geben. Die Bestimmung der optimalen Kombination ist eine Angelegenheit der zuständigen Bankbehörden und muss den besonderen Verhältnissen der Bankinstitute Rechnung tragen.

Es ist klar ersichtlich, dass Spareinlagen und Kassenobligationen unter den fremden Mitteln den grössten Anteil aufweisen, gefolgt von den Pfandbriefdarlehen, während der eigentliche Obligationenanteil verhältnismässig gering ist. Hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass sich die einzelnen Konten im Verhältnis zur Bilanzsumme nur wenig verändert haben. Der Grund, weshalb gerade Spareinlagen in grossem Umfange fürs Hypothekargeschäft verwendet werden, liegt in der grossen Beweglichkeit des Zinsfusses der mit Spargeldern finanzierten Hypotheken,[1)] da bei Aenderungen des Hypothekarzinsfusses der Zinsfuss der im Hypothekargeschäft verwendeten kurz- und mittelfristigen Mittel ebenfalls schnell verändert werden kann. Eine Zinsfussänderung erfasst den Spargeldbestand sofort in seiner Gesamtheit, so dass auch für die mit Spargeldern finanzierten Hypotheken eine grössere Be-

1) soweit sie nicht aus Liquiditätsgründen in sehr liquiden Vermögenswerten investiert werden müssen.

Tabelle 21

Verteilung der Passivkapitalien und der eigenen Mittel in Prozent der Bilanzsumme

Jahr	1)	2)	3)	4)	5)	6)	7)	8)	9)	Bilanzsumme in Mio.Fr.=100%
Basellandschaftliche Kantonalbank										
1950	8.6	2.6	9.1	26.8	32.6	5.8	3.1	7.7	3.7	389,0
1953	7.2	2.0	9.8	27.2	34.4	5.3	4.4	6.3	3.4	478,4
1955	6.4	1.8	14.8	26.6	30.6	7.9	3.5	5.3	3.1	571,3
1956	6.0	1.5	16.9	25.4	27.8	8.2	6.6	4.7	2.9	633,5
1957	6.0	1.0	19.2	24.8	24.8	9.7	7.3	4.4	2.8	681,8
1958	6.5	1.7	16.0	24.7	25.2	10.6	8.7	4.0	2.6	743,7
1960	7.7	2.3	15.9	25.2	23.4	10.4	8.5	4.3	2.3	936,2
Basellandschaftliche Hypothekenbank										
1950	2.4		4.3	29.0	32.3	19.6	4.1	6.2	2.1	193,2
1953	2.7		4.5	28.8	36.8	16.7	3.9	5.1	1.8	235,4
1955	4.5		3.6	29.7	37.9	16.2	1.7	4.6	1.8	260,1
1956	4.7		4.2	29.6	35.9	17.2	2.2	4.4	1.8	273,58
1957	4.1		4.9	28.5	32.8	18.7	3.7	5.3	2.0	285,5
1958	4.1		3.4	29.5	35.6	18.4	2.0	5.0	2.0	299,5
1960	5.1		3.1	32.2	33.1	18.3	2.0	4.4	1.8	344,1

1) Kontokorrentkreditoren
2) öffentl. rechtliche Körperschaften
3) Kreditoren auf Zeit
4) Spareinlagen
5) Kassenobligationen
6) Pfandbriefdarlehen
7) übrige Passiven inkl. Obligationenanleihen
   Eigene Mittel
8) Grundkapital
9) Reserven

Quelle: Errechnet aufgrund der Jahresberichte der Basellandsch.Kantonalbank 1950 - 1960
" " " Hypothekenbank 1950 - 1960

weglichkeit des Zinsfusses gewährleistet wird. Dies ist bei den aus Obligationengeldern finanzierten Hypotheken (vorwiegend Kassenobligationen) anders. Hier ist die Finanzierung mit liquiditätspolitischen Nachteilen verbunden, da sie im Unterschied zu den Spargeldern nur insoweit einen Einfluss auf die Selbstkosten des Hypothekargeschäftes ausüben, "als neue Obligationengelder zu reduzierten Zinssätzen hereinkommen oder eine Konversion fällig werdender Titel in solche mit niedrigerem Zinsfuss stattfindet. Zinsfussänderungen berühren also nur den Zuwachs des Obligationenbestandes, nicht aber den gesamten Bestand. Gleichwohl sind die Kassenobligationen als Kreditmittel beliebt, weil sie als Betriebsmittel ohne grosse Schwierigkeiten dem Umfang der Kreditgewährung angepasst werden können. Deshalb haben sie meist eine beschränkte Laufzeit.[1)]

Das Eigenkapital der beiden Institute muss natürlich aus Rücksicht auf Aktionäre und Kunden eine gewisse Minimalrendite aufweisen, hat jedoch keinen festen Anspruch auf Verzinsung. Wir müssen aber darüberhinaus folgenden Sachverhalt berücksichtigen: In unserem Fall werden beiden kantonalen Banken formell kurzfristige Betriebskapitalien anvertraut, die bei normalen Verhältnissen materiell langfristiger Natur sind. Je mehr Spargelder "als Vorsorge für die Zukunft" angelegt werden, desto stabiler sind sie. Auch dürfen Kassaobligationen umso mehr im Hypothekargeschäft

---

1) Arthur Stampfli, "Privatwirtschaftliche Bestimmungsgründe der Zinspolitik schweizerischer Kantonalbanken im Hypothekargeschäft", in: Schweiz. Handelswissenschaftliche Zeitschrift, 26. Jg.

verwendet werden, je mehr sie konvertiert werden können. Aus der vorhergehenden Tabelle lässt sich diese Aussage ableiten. In den Jahren 1950 - 1960 standen den Hypothekaranlagen der Basellandschaftlichen Kantonalbank und der Basellandschaftlichen Hypothekenbank folgende eigenen Mittel und langfristigen Fremdkapitalien gegenüber (beide Banken zusammengenommen):

Tabelle 22

Prozentualer Anteil von Eigen- und Fremdkapital am Hypothekenbestand

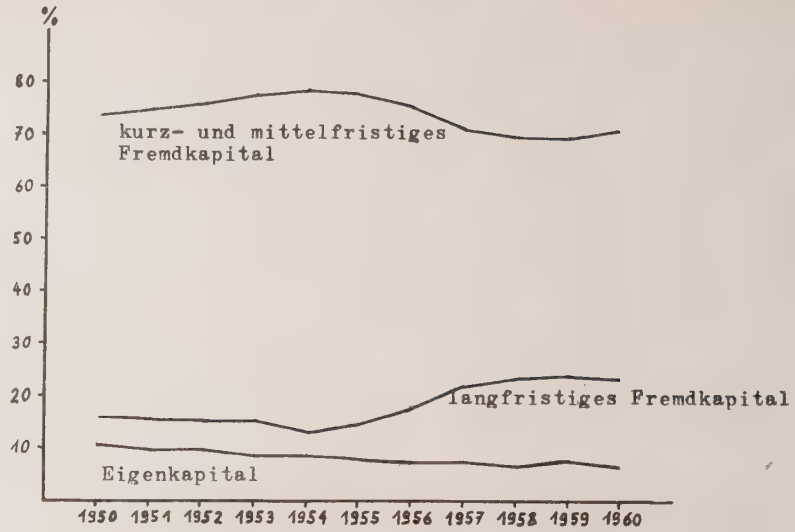
Jahr	Hyp.Bestand		Eig.Mittel		kurz-&mittelfristiges Fremdkapital		langfristiges Fremdkapital (Oblig.Anl., Pfandbriefdarl.	
	Mio.Fr	%	Mio.Fr	%	Mio.Fr.	%	Mio.Fr	%
1950	430,0	100	44,6	10,4	316,9	73,7	68,5	15,9
1951	457,9	100	44,7	9,8	342,0	74,7	71,2	15,5
1952	490,0	100	45,2	9,2	372,0	75,9	72,8	14,9
1953	522,7	100	45,8	8,7	403,4	77,2	73,5	14,1
1954	553,4	100	46,2	8,4	435,7	78,7	71,5	12,9
1955	593,7	100	46,0	7,7	460,5	77,6	87,2	14,7
1956	643,9	100	46,4	7,2	483,3	75,1	114,2	17,7
1957	686,5	100	49,5	7,2	487,3	71,0	149,7	21,8
1958	735,1	100	49,6	6,7	512,0	69,7	173,5	23,6
1959	790,2	100	56,9	7,2	547,6	69,3	185,7	23,5
1960	857,9	100	55,3	6,4	602,1	70,2	200,5	23,4

Quelle: Errechnet aufgrund der Jahresberichte der Basellandschaftlichen Kantonalbank und der Basellandschaftlichen Hypothekenbank 1950 - 1960.

Dieser Tabelle liegen folgende Annahmen zugrunde: Nach der Regel, wonach kurzfristige Kapitalien in kurzfristigen Geschäften, langfristige Kapitalien in langfristigen Geschäften Anlage suchen sollen, dürften in unserem Falle die langfristigen Fremdkapitalien der beiden Banken

Graphik 3

Prozentualer Anteil von Fremd- und Eigenkapital am Hypothekenbestand



zum grössten Teil im Hypothekargeschäft Verwendung finden. Weiter wird vorausgesetzt, dass die eigenen Mittel der Banken am Hypothekenbestand etwa im gleichen Verhältnis beteiligt sind wie an der Bilanzsumme. Den Rest des Hypothekenbestandes müssten dann die kurz- und mittelfristigen Fremdkapitalien ausmachen.

Gegen diese Unterstellungen sind natürlich verschiedene Einwände zu erheben. Einmal wurden die beiden Banken in der Tabelle nicht getrennt aufgeführt, obschon deren Charakter und damit deren Geschäftsführung verschieden sind (Kantonalbank - Hypothekenbank); deshalb verteilen sich auch die Betriebsmittel nicht in den genau gleichen Masstäben auf die einzelnen Geschäfte. Ausserdem ist es durchaus möglich, ja sogar wahrscheinlich, dass sich unter verändernden wirtschaftlichen Gegebenheiten die Mittel der Banken in andern Proportionen aufs Hypothekargeschäft verteilen. Damit ist die Aussagekraft der Tabelle wesentlich eingeschränkt. Ein gewisser allgemeiner Trend lässt sich jedoch herauslesen.

Der Anteil der eigenen Mittel am jeweiligen Hypothekenbestand nimmt in der Zeit von 1950 - 1960 relativ ab. Der Verlauf der Kurve schwächt sich 1959 etwas ab, da in diesem Jahre eine Kapitalerhöhung der Basellandschaftlichen Kantonalbank von 30 auf 40 Millionen erfolgte. Der Anteil der langfristigen fremden Mittel nimmt relativ ab bis 1954 und steigt von da bis 1958 ständig an. Bis 1960 tritt dann wieder eine gewisse Abschwächung ein. Bei den kurz- und mittelfristigen Fremdkapitalien ist eine reine Gegenbewegung zu den langfristigen fremden Mitteln festzustellen. Als Gründe für diese Bewegung können folgende Tatsachen angeführt werden:

Im Jahre 1955 zeichnete sich eine rückläufige Tendenz der Flüssigkeit des kurzfristigen Geldmarktes ab, begleitet von einer Verteuerung der Fremdgelder.

Ausserdem ist eine Umschichtung im Zufluss der fremden Gelder ersichtlich. So vermochten Zeitkreditoren und Pfandbriefdarlehen im Laufe des Jahres 1955 ihre Anteile zu erhöhen, während die Vergleichsquoten der Spareinlagen, der Kassenobligationen und der Kundensichtgelder eine rückläufige Bewegung verzeichneten. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass der Zufluss an Publikumsgeldern (Kundengeldern, Spareinlagen, Einlagen auf Depositen- und Einlageheften) nicht ausreichten, um den hohen Kreditbedarf befriedigen zu können. Die Banken sahen sich deshalb veranlasst, durch Geldaufnahmen, vornehmlich beim Ausgleichfonds der AHV, bei den Pfandbriefzentralen und durch die Ausgabe von Obligationenanleihen sich weitere Mittel zu beschaffen. Diese Geldaufnahmen standen mit der Ausweitung des Hypothekargeschäftes in engem Zusammenhang. Weiter ist es nicht ausgeschlossen, dass der starke Zuwachs der Spargelder von 1950 - 1954 zum Teil auf unechten Ersparnissen beruht hatte, d.h. dass Mittel, für die vorübergehend andere Anlagemöglichkeiten fehlten, auf Sparheften eingelegt wurden. Damit wäre zugleich die Verlangsamung der Zunahme der Spareinlagen in den späteren Jahren erklärt. Obschon versucht wurde, durch verbesserte Zinsbedingungen einen Ausgleich durch vermehrte Ausgabe von Kassaobligationen zu schaffen, zeigte sich, dass mancherorts die Kassenobligationen ihre frühere Beliebtheit verloren hatten. Auch liess sich der Anteil an Kassaobligationen, die in den Wertschriftenportefeuilles der Banken lagen, nicht ermitteln. Dieser Trend setzte sich fort bis zum Jahre 1958. Infolge zunehmender Verflüssigung des Geld- und Kapitalmarktes und einer günstigen Zinsentwicklung für Spargelder nahm der Anteil dieser Mitte am Hypothekenbestand wieder zu. Dies ist ebenfalls darauf zurückzuführen, dass der Bund Anleihen zurückzahlte und diese Mittel in vermehrtem Masse als Wartegelder auf Sparheften Anlage fanden. Infolge der 1957 vorgenommenen Verbesserung der Ausgabebedingungen für die Geldgeber flossen den beiden Banken auch in vermehrtem Masse Obligationen-

gelder zu. Dank der hohen Liquidität am Jahresanfang 1959 hielt die Kantonalbank in der Ausgabe von Kassaobligationen wieder etwas zurück. Diese Tendenz verstärkte sich noch durch die politischen Ereignisse im Kongo, wodurch beträchtliche Summen an Fluchtgeldern in die Schweiz einströmten.

Unter der Annahme, dass die Spargelder und Kassaobligationen zu ungefähr 3/4 als materiell langfristig betrachtet werden dürfen, stellte das Finanzierungsverfahren für die Zeit von 1950 - 1960 ein solides System der Bodenfinanzierung dar.

2. Bedeutung der Hypothekarzinssätze

Der hohe Anteil der mittel- und kurzfristigen Fremdkapitalien im Hypothekargeschäft hat zur Folge, dass die Selbstkosten des Hypothekargeschäftes, von denen die Bestimmung der Angebotsbedingungen abhängt, sich mehr oder weniger parallel zu den Schwankungen der Geldmarktsätze verhalten. Deshalb sehen sich die Banken veranlasst, bei Verteuerung der Passivgelder die Hypothekarzinsen entsprechend zu erhöhen. Anderseits zwingt der Konkurrenzkampf die Banken, eine Verbilligung der Betriebsmittel den Hypothekarschuldnern in Form einer Reduktion der Hypothekarzinsen zukommen zu lassen. Die Gewohnheit der Banken, das Hypothekargeschäft auf die höhere Umgebung oder das Gebiet des Kantons zu beschränken, hat eine begrenzte Beweglichkeit der den Hypothekarbedürfnissen dienenden Kapitalien zur Folge. Diese Begrenzung kann eine Spaltung in eine Reihe regionaler Märkte bewirken, auf denen die Banken einen gewissen Entfernungsschutz geniessen. Dadurch kann die Zinshöhe vom gesamtschweizerischen Niveau abweichen. Deshalb sind die unterschiedlichen Zinsfüsse nicht allein auf verschieden hohe Risiken zurückzuführen. Der "Entfernungsschutz" verhindert, dass einzelne Banken auch bei höheren Zinssätzen aus dem Hypothekarge-

schäft verdrängt werden. Dieser Tatbestand ist aus der nachfolgenden Tabelle zu ersehen. Zum Vergleich wurden die Kantone Baselstadt und Solothurn gewählt. Es lässt sich daraus klar ersehen, dass der Kanton Baselland von den drei Kantonen die niedrigste durchschnittliche Hypothekarverzinsung aufweist. Dies ist auf die schon vorher erwähnte dominierende Stellung der Basellandschaftlichen Kantonalbank zurückzuführen, wodurch sie eine gewisse Preisführerschaft ausübt. In den beiden andern Kantonen hingegen sind die Kantonalbanken, z.B. 1959 nur mit 39,6 % in Basel bzw. 43,2 % im Kanton Solothurn am Hypothekargeschäft beteiligt.

Es ist zu bedenken, dass eine Kantonalbank infolge ihrer besonderen Stellung in der Lage ist, vorübergehende Verteuerungen der Passivgelder auf Kosten des Reingewinnes selbst zu tragen. Damit sind die andern Kreditinstitute in gewissem Umfang an eine soziale Zinspolitik gebunden. Die Unterschiede erklären sich zum Teil auch dadurch, dass die Banken mit Rücksicht auf die Unterschiede in der Höhe der Passivzinsen und der Fälligkeiten dieser Gelder die Aktivzinsen nicht einheitlich gestalten konnten.

Die Bewegungen der einzelnen Zinssätze verliefen im allgemeinen mehr oder weniger parallel; jedoch wiesen die Zinssätze der Spareinlagen einen ruhigeren Verlauf auf als jene der Kassaobligationen.[1)]

---

1) Der Zinssatz für Spareinlagen blieb bis anfangs 1955 auf 2 1/4 % bzw. 2 % stehen, erhöhte sich jedoch bis zum Jahre 1957 auf 2 3/4 % bzw. 3 % für Sparhefte mit Sparverpflichtung und ist seither unverändert. Die Zinssätze für Kassaobligationen stiegen von 2 1/2 % im Jahre 1950 auf 2 3/4 % bzw. 3 % im Jahre 1952, fielen auf 2 3/4 und 2 1/2 % im Jahre 1955, worauf 1957 die Sätze auf 3 1/4, 3 1/2, 3 3/4 und 4 % anstiegen. Bis zum Jahre 1960 schwächten sich die Sätze wieder etwas ab auf 3 1/4 und 3 1/2 %.

Tabelle 23

Prozentuale Verteilung der Hypothekaranlagen nach dem Zinsfuss und durchschnittliche Verzinsung in den Kantonen Baselland, Baselstadt und Solothurn

Jahr	Kanton	Prozente						Ø Verzinsung
		3% & darunt.	3 1/4%	3 1/2%	3 3/4%	4%	über 4%	
1950	BL	--	0.06	89.47	10.19	0.28	--	3.52
	BS	0.24	0.13	77.22	13.08	7.82	1.51	3.58
	SO	0.10	0.20	80.15	1.29	18.21	0.05	3.58
1951	BL	--	0.07	90.58	9.17	0.18	--	3.52
	BS	0.20	0.14	79.93	12.07	6.73	0.93	3.57
	SO	0.07	0.23	81.21	1.49	16.92	0.08	3.59
1952	BL	--	0.06	91.11	8.66	0.17	--	3.52
	BS	0.15	0.05	81.68	10.79	6.59	0.74	3.57
	SO	0.08	0.20	82.07	1.50	16.06	0.09	3.58
1953	BL	--	0.08	92.62	7.30	--	--	3.52
	BS	0.12	0.30	81.58	10.23	7.03	0.74	3.57
	SO	0.09	0.66	82.36	1.67	16.12	0.10	3.58
1954	BL	--	0.07	99.90	0.02	0.01	--	3.50
	BS	0.10	0.03	81.98	10.61	6.30	0.71	3.56
	SO	0.09	0.63	84.15	2.83	12.21	0.09	3.57
1955	BL	--	0.07	99.91	0.02	--	--	3.50
	BS	0.11	0.39	82.82	10.16	5.89	0.63	3.56
	SO	0.09	0.55	97.85	0.74	0.75	0.02	3.50
1956	BL	--	0.06	99.92	0.02	--	--	3.50
	BS	0.09	0.39	82.46	10.55	5.86	0.65	3.56
	SO	0.10	0.51	97.42	0.71	1.21	0.05	3.51
1957	BL	--	0.05	92.44	7.0	0.38	0.13	3.52
	BS	0.14	0.38	74.79	14.64	8.15	1.90	3.59
	SO	0.01	0.47	48.60	35.23	15.31	0.38	3.67
1958	BL	--	--	--	92.74	7.11	0.15	3.77
	BS	0.18	0.18	14.08	59.97	17.72	7.87	3.80
	SO	0.02	--	0.18	2.39	81.45	15.96	4.07
1959	BL	--	--	0.01	92.64	7.21	0.14	3.77
	BS	0.18	--	2.02	75.18	16.27	6.35	3.82
	SO	--	0.06	0.25	84.82	1.05	13.82	3.82
1960	BL	--	--	0.02	93.06	6.77	0.15	3.77
	BS	0.16	--	0.67	77.24	15.41	6.52	3.82
	SO	--	0.08	0.27	85.33	1.23	13.10	3.82

Quelle: Das Schweizerische Bankwesen im Jahre ... " verschiedene Jahrgänge (1950 - 1960) Mitteilungen der volkswirtschaftlichen & statistischen Abteilung der Schweiz. Nationalbank

II. Bodenpreise und Baukosten

Unter den einzelnen Kostenelementen, die für den Wohnungsbau bestimmend sind, nehmen die Baukosten einen sehr grossen Raum ein. Es wird zwischen Baukosten im engeren[1] Sinne und Baukosten im weiteren[2] Sinne unterschieden. Hinzu kommen noch die laufenden Kosten, welche sich aus Zinsaufwand, Unterhaltaufwand, Abschreibungen, Rückstellungen und Risikoprämie zusammensetzen. Nach Spiethoff und Lütge[3] lässt sich dieses Schema noch weiter untergliedern. Doch muss für unsere Untersuchung folgendes vereinfachte Gliederungsschema genügen, da eine weitere Unterteilung aus Mangel an Informationen nicht möglich ist:

1. Kosten für die Grundstücke, die Bodenpreise
2. Kosten für die Löhne
3. Kosten für Baumaterialien

In den folgenden Ausführungen sollen daher nur die hauptsächlichsten Komponenten behandelt werden, die den Wohnungsbau beeinflussen. "Der Herstellungspreis eines städtischen Gebäudes setzt sich zusammen aus den Aufwendungen für den Boden und aus den Aufwendungen für die Errichtung des Hauses".[4] In den folgenden Ausführungen sollen die einzelnen Punkte ihrer Wichtigkeit entsprechend behandelt werden.

1. Bestimmungsgründe und Entwicklung der Bodenpreise

Als ursprünglicher Produktionsfaktor weist der Boden gegenüber den übrigen Faktoren eine Reihe von Besonderheiten auf: er ist unbeweglich und kein beliebig vermehrbares

---

1) Materialkosten, Lohnkosten, Gemeinkosten.

2) Bodenkosten, Gebühren, Steuern, Abgaben, Finanzierungskosten.

3) Arthur Spiethoff, "Boden und Wohnung", Gustav Fischer 1934. Friedrich Lütge, "Wohnungswirtschaft", Gustav Fischer 1940, S.13.

4) Rudolf Eberstadt, "Handbuch des Wohnungswesens", 4. Aufl. Fischer, Jena 1920, Seite 144.

Gut und wirft infolge seiner Knappheit seinem Besitzer regelmässig eine Rente ab. Die landwirtschaftliche Nutzung des Bodens soll hier nicht näher behandelt werden, lediglich die Bedeutung als Baugrundlage für Wohnungszwecke, d.h. wir haben uns mit einem Boden ganz bestimmter Qualität und Lage, sogenanntem "baureifem Boden" zu befassen. Er ist für die Wohnungswirtschaft lediglich "Bauplatz", sozusagen Tragfläche für die darauf zu erstellenden Gebäude und damit Bestandteil eines Gebrauchsgutes. Die Preisbildung muss daher ganz anders erfolgen als in der Landwirtschaft.[1] Welches sind die wichtigsten Bestimmungsgründe der Bodenpreise ?

1. Die Ertragslage; d.h. wie stark kann ein bestimmtes Grundstück gemäss Bauordnung ausgenutzt werden? Auch spielt der Wiederverkaufspreis eine beherrschende Rolle.
2. Die Verfassung des Geld- und Kapitalmarktes, d.h. der Grad der Leichtigkeit, mit dem Boden- und Baukredite gewährt werden.
3. In beschränktem Umfange das Ausmass der Bodenspekulation. Diese Erscheinung ist das Ergebnis einer unaufhaltsamen Verknappung des Bodens, vor allem in städtischen und grossstädtischen Siedlungen.
4. Allgemein kann die Beobachtung gemacht werden, dass die stärksten Schwankungen der Bodenpreise von der Stadt Basel ausgehen und sich von dort auf die kleineren Orte und landwirtschaftlichen Gebiete übertragen.
5. Die Grundstückpreise hängen ausserdem von den verschiedenen Bauordnungen ab.[2]

---

1) Vgl. F. Lütge, a.a.O., Seite 17.

2) Die Bauordnungen sind jeweils von Gemeinde zu Gemeinde verschieden. Vgl. auch Adolf Weber, "Wohnungsproduktion" in "Grundriss der Sozialökonomik", Art. 6, Tübingen 1914, S. 351ff. Hans Werner vom Felde, "Die volkswirtschaftliche Problematik der Erfassung von Wertsteigerungen des Bodens" in: Beiträge und Untersuchungen des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität zu Münster, Köln-Braunsfeld 1954, Seite 84.

Im Gegensatz zur ländlichen Grundrente, wo sich die Bodenrente bei gleichen Marktpreisen nach Produktionskostenunterschieden bemisst, erfolgt bei der städtischen Grundrente die Preisbildung durch die Wertschätzung des Menschen. Dort, wo sich der Boden der grössten Wertschätzung erfreut, gelten die höchsten Mietpreise. Sie sinken dann gegen die Böden geringerer Wertschätzung ab. Somit gilt, dass nicht der Bodenpreis die Miete bestimmt, sondern die Miete, d.h. der erwartete Hausertrag, den Bodenpreis.[1)]

Der Nachfrager nach Boden für Bauzwecke wird bereit sein, soviel dafür zu bezahlen, als ihm in der Folge durch den Mietpreis (inkl. Rendite) vergütet wird. Da die Bodenkosten in der Regel nur einen Bruchteil der gesamten Erstellungskosten ausmachen, sind sie, im gesamten gesehen, nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Vielleicht wird die Bodenspekulation als verteuerndes Element etwas überschätzt, da Ueberhöhungen des Bodenpreises nicht nur zu entsprechender Erhöhung der Mieten, sondern auch zu Verlusten des Bauherrn, der Bauhandwerker oder der neuen Besitzer führen können. Dies würde allerdings nur bei einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt gelten, was im Kanton Baselland schon jahrelang nicht mehr der Fall ist. Lütge schreibt die Schuld für die erhöhten Bodenpreise dem planlosen Anwachsen der Städte, den mangelhaften Bauordnungen, mangelhaften Verkehrseinrichtungen, der Ueberbewertung bestimmter Wohnlagen zu. Damit sind höhere Mietpreise verbunden und damit auch erhöhte Bodenpreise. Der Hauptgrund für die Bodenpreiserhöhung dürfte aber, vor allem in den Vorstadtgemeinden der Stadt Basel, auf die schwindenden Bodenreserven zurückzuführen sein. Die grosse Zuwanderung in die unteren Kantonsteile löste ein beträchtliches Bauvolumen aus, wodurch die Bodenreserven in beschleu-

---

1) Spiethoff, a.a.O., Seite 149, vertritt diese Auffassung, indem er über die Baulandzone schreibt: "Der Masstab für den Bodenpreis ist hier allein der Ertrag des Hauses, d.h. die Miete... Die obere Grenze des Bodenpreises ist durch den Ertragswert gegeben." Vgl. auch Asta Hampe, "Die freie Mietpreisbildung", Gustav Fischer Verlag, Stuttgart 1958, Seite 111.

nigtem Masse vermindert wurden.

Aufgrund von Befragungen bei amtlichen und privaten Stellen ist die Bodenverteuerung teilweise auf eine Ueberzahlung der Liegenschaften zurückzuführen, d.h. es handelt sich um Preise, bei denen die Ertragsverhältnisse vernachlässigt werden. In diesem speziellen Fall spielt der erhoffte Wiederverkaufspreis eine beherrschende Rolle. Deshalb wurden Liegenschaften entsprechend der hohen Baukosten ohne Rücksicht auf spätere Wertverluste sehr hoch hypothekarisch belastet. Besonders die kleineren und mittleren Bauunternehmer bauten mit sehr wenig Eigenkapital. Das hat sich auch heute wenig geändert. Grosse und damit auch finanzkräftigere Bauunternehmer zeigen weniger Interesse am Wohnungsbau. 1)

Nicht die Banken allein dürfen für die hohe hypothekarische Belastung des Bodens verantwortlich gemacht werden, sondern vor allem auch Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Privatleute, die bei hoher Liquidität im Baugeschäft krisenfeste Anlage gesucht haben. In den Nachkriegsjahren stiegen die Ersparnisse, vor allem die kollektiven, wodurch die Geldflüssigkeit erhöht wurde. Dadurch trat ein grosser Anlagebedarf auf. Die entsprechenden Anlagemöglichkeiten gingen jedoch zurück, was die Nachfrage nach Sachwerten vergrösserte. Allerdings ist zu betonen, dass diese Bodenpreissteigerungen in den meisten Fällen keinen spekulativen Charakter hatten.

Aus den kurzen Ausführungen geht hervor, dass der Bodenpreis innerhalb der Gesamtkosten des Wohnungsbaus von verschiedenen anderen Kostenelementen abhängig ist. Diese Zusammenhänge sollen anhand einiger Beispiele im Kanton Baselland erläutert werden.

Da statistische Unterlagen über die Entwicklung der Bodenpreise weitgehend fehlen, müssen wir uns auf einige

---

1) Vgl. hierzu auch Kurt Hunscha, "Die Dynamik des Baumarktes", Vierteljahreshefte zur Konjunkturforschung, Sonderheft 17, Berlin 1940, Seite 47.
Otto Kämper, "Wohnungswirtschaft und Grundkredit", Berlin 1938, Seite 66/67.

ausgewählte Gemeinden beschränken. Wir gehen dabei so vor, dass wir einige Gemeinden in der Nähe der Stadt Basel, einige Vorortsgemeinden und einige typische Bauerngemeinden in die Erhebung einbeziehen. Hierzu müssen wir uns, da entsprechende statistische Angaben fehlen, auf die entsprechenden Grundbücher beziehen.

Tabelle 24

Entwicklung einiger Bodenpreise im Kanton Baselland innerhalb der Bauzone (unbebaute Grundstücke) in Fr./m^2

Gemeinden mit mehr als 10 000 Einwohnern	1955	1956	1957	1958	1959	1960
Allschwil	39.70	47.60	42.85	51.40	66.95	80.-
Binningen	39.95	38.45	57.90	69.95	65.20	82.80
Birsfelden	13.55	49.55	78.75	66.85	76.25	91.35
Münchenstein	31.60	53.25	33.15	42.50	53.60	79.50
Muttenz	31.25	33.30	36.25	43.20	57.-	93.30
Liestal	25.20	29.15	36.35	38.90	43.80	67.-
Vorortsgemeinden						
Pratteln	21.20	25.50	25.35	39.60	39.30	67.40
Bottmingen	36.40	41.35	37.45	40.70	49.70	71.25
Therwil	15.10	21.05	24.35	24.95	31.-	46.50
Arlesheim	24.25	42.15	45.35	44.65	66.40	74.70
reine Landgemeinden						
Schönenbuch	-*	2.30	-	3.25	8.65	16.10
Arisdorf	6.-	5.60	-	5.45	7.40	7.30
Hemmiken	Bodenpreise bewegen sich zwischen -.20 & 9.-					
Oltingen	-	3.-	-	-	-	2.90
Wintersingen	5.-	-	1.70	3.95	-	-
Bennwil	-	8.-	5.-	-	5.-	-
Diegten	4.50	-	4.50	6.50	10.-	10.60

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Unterlagen des "Kantonalen Bodenamtes Baselland" in Liestal.

* Bei weniger als 10 Bodenpreisangaben wurde kein Mittelwert angegeben.

Leider waren erst seit 1955 Angaben über Bodenpreise erhältlich, und auch nur bis 1960. Da die Preise innerhalb der einzelnen Gemeinden erheblich schwanken, können die vorliegenden Zahlen lediglich die allgemeine Tendenz der Bodenpreiserhöhung aufzeigen.[1)]

Je mehr eine Gemeinde als städtisches Wohngebiet in Frage kam, umso stärker zogen die Bodenpreise an. In landwirtschaftlichen Gebieten war bis vor kurzem die Bodenpreiserhöhung noch nicht sehr gross, dies änderte sich aber, als die Linienführung der Autobahn durch den Kanton Baselland bekannt wurde. Bei den ins Einzugsgebiet dieser projektierten Strasse fallenden Gemeinden ist nach Angaben der zuständigen Amtsstellen schon eine bedeutende Bodenpreissteigerung festzustellen.

Der Bodenwert hat erwartungsgemäss im Bezirk Arlesheim am meisten zugenommen. Das starke Bevölkerungswachstum in diesem Gebiet bewirkte eine ständig steigende Nachfrage nach Bauland. Im engeren Vorortsgebiet von Basel wurde in der Folge immer mehr Boden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Die Stadt Basel, auf zwei Seiten durch Landesgrenzen eingeengt, verstärkte diese Tendenz. Das Schwergewicht der Bautätigkeit, auch der industriellen, liegt heute vor allem in dem äusseren Vorortsgürtel der Stadt. Deshalb ist dort auch die grösste Bodenwertzunahme zu verzeichnen.

Birsfelden weist die grösste Erhöhung auf, gefolgt von Muttenz und Binningen. Je früher eine Gemeinde zum Vorortsgebiet der Stadt Basel gehörte, desto bedeutender war die Erhöhung des Bodenwertes, da die Landreserven in diesen Gemeinden stets geringer wurden. An einigen Orten, wie in Binningen und Arlesheim, sind an bevorzugten Lagen Villenquartiere entstanden,

---

1) Hans Guth, "Statistische Betrachtungen zur Entwicklung der Bodenpreise am Beispiel von Basel", Kyklos in honorem Edgar Salin, Vol. XV Fasc. I 1962, Seite 279/280. "Bei der stat. Auswertung zeigte es sich, dass die ermittelten Mittelwerte erhebliche Schwankungen aufwiesen. Auch liess sich nicht feststellen, in welchen Regionen sich die besonderen Preissteigerungen vollzogen... Ausserdem wirken Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten ebenfalls preistreibend.

welche in die Zone hoher Preise einbezogen wurden. In Arlesheim wurden ausgesprochene Liebhaberpreise bezahlt, wodurch die Preise für die gesamte Gemeinde nach oben gedrückt wurden. In diesem speziellen Fall spielten allerdings noch steuerpolitische Faktoren eine Rolle, da gerade in Arlesheim mit Vorliebe Baubewilligungen für Einfamilienhäuser in guter Lage erteilt wurden. Durch die hohen Bodenkosten bedingt, konnten sich nur kapitalkräftige Interessenten, mit anderen Worten: gute Steuerzahler, dort niederlassen.

Im Gegensatz zu Arlesheim waren andere Gemeinden in der Erteilung von Baubewilligungen grosszügiger. Diese Gemeinden zeichnen sich vor allem durch viele Mietwohnungen in Wohnblocks aus. Diese Wohnblocks verminderten zwangsläufig die Bodenreserven, besonders dann, wenn in den entsprechenden Gemeinden die Baugesetzgebung frei gehandhabt wurde. Die Folge waren ebenfalls steigende Bodenpreise. Diese gingen in diesen Gemeinden besonders an Orten in die Höhe, wo Gesamtüberbauungspläne bestanden oder Hochhäuser errichtet wurden. Von dort erstreckte sich dann die Preissteigerung auf das gesamte umliegende Gelände.

Die leichten Absatzmöglichkeiten für Neubauten, d.h. die Erwartung eines ständig steigenden Wohnungsbedarfes, führten, wie schon erwähnt, zu einer Ueberspannung der Kredite bei Bodenkäufen.

Aufgrund von Feststellungen des kantonalen Bodenamtes und der angeschlossenen Grundbuchämter sind Bodenpreissteigerungen, besonders in den letzten Jahren, in beschränktem Masse durch die Bodenspekulation gefördert worden, d.h. die natürliche Preissteigerung des Bodens infolge steigender Nachfrage bei gegebenem Angebot wurde durch die Bodenspekulation verstärkt.

Das eigentliche Interesse der Bodenspekulation richtet sich vorzugsweise auf Bauland, das sich noch ausserhalb der Bauzone befindet und von den Bodenbesitzern noch so lange zurückgehalten werden muss, bis eine weitere Ausdehnung der Verbauung erfolgt. Es ist zu beachten, dass hierbei die Böden im Kanton Baselland meist verhältnismässig billig erworben worden sind.[1] Befanden sich dazu noch grössere Landkomplexe im Besitze weniger Bodenhändler, welche ihr Land vor Beginn der grossen Zuwanderung erworben hatten, waren vor allem dann Preissteigerungen zu erwarten, wenn diese Bodenbesitzer kapitalkräftig und in der Lage waren, über längere Zeiträume hinweg ihre Grundstücke einzubehalten und günstig gelegene Bauplätze zurückzuhalten. Wird im Laufe der Zeit das entsprechende Land in die Bauzone einbezogen, ist für die weitere Preisbildung der Grad der Bauintensität in der betreffenden Region von entscheidender Bedeutung.[2] Zwangsläufig erhöhen sich damit auch die Bodenpreise. Es wird jedoch häufig übersehen, dass diese Preise zu einer erhöhten Ausnützung des Bodens zwingen, soweit dies die Bauordnungen zulassen. Die Bauherren sind damit zu einer höheren Baudichte gezwungen. Bei stets geringer werdenden Landreserven wäre gegen eine solche Tendenz nichts einzuwenden.

Der Sachverhalt liegt jedoch anders bei Kreisen, welche mit erheblichen Anteilen von Fremdkapital kaufen und die Grundstücke möglichst rasch wieder veräussern wollen, da die Grundstücke häufig bis an den Verkehrswert belastet sind. Diese Preissteigerungen lösen in der Folge, begünstigt durch übermässige Zukunftserwartungen, einen stark spekulativen Zwischenhandel aus. Dieser Zwischenhandel dürfte jedoch erfahrungsgemäss nicht derart ins Gewicht fallen, dass er die Bodenpreisbildung wesentlich beeinflusst, obwohl in vielen

---

1) Vgl. auch Hans Guth: "... Die grossen Grundstückgewinne werden jedoch nach langer Besitzdauer in den Randgebieten erzielt..." (Aussage für die Verhältnisse im Kanton Baselstadt) in "Statistische Betrachtungen zur Entwicklung der Bodenpreise im Beispiel von Basel", in: Kyklos in honorem Edgar Salin, Basel 1962, Seite 294.

2) Vgl. hierzu auch F. Wieser, "Die Theorie der städtischen Grundrente", Seite 31/32.

Fällen beträchtliche Gewinne erzielt werden. Dies soll anhand einiger Beispiele dargestellt werden. Ein Kommentar zu diesen Zahlen erübrigt sich, da es sich um sehr krasse Fälle handelt, die jedoch die Situation klar erhellen.[1)]

Tabelle 25

Kauf der Landstücke Fr.		Verkauf der Landstücke		Differenz	
Datum:		Datum		absolut	in %
7.12.1959	48.435.-	22.10.1960	280.920.-	232.485.-	479.99
22. 7.1959	163.210.-	12. 9.1960	400.260.-	237.050.-	145.24
21.12.1959	505.580.-	3.11.1960	699.990.-	194.410.-	38.45
10. 8.1959	555.000.-	10.8. 1959	628.000.-	73.000.-	13.15
1. 4.1960	13.570.-	21.10.1960	75.200.-	61.630.-	454.16
24.11.1959	595.260.-	21. 6.1960	773.840.-	178.580.-	30.00

Quelle: Vorlage des Kantons Baselland für die kantonale Volksabstimmung vom 18. Dezember 1960 betr. Abänderung des kantonalen Steuergesetzes vom 7. Juli 1952.

Es ist immerhin zu beobachten, dass es sich beim Spekulationsgewinn häufig um eine Anpassung des Preises an den realen Wert eines Grundstückes handelt, besonders dann, wenn der reale Bodenwert vom Erstbesitzer nicht richtig erkannt worden ist.

Abschliessend sei der Einfluss der Bodenpreise auf die Gesamtbaukosten noch an einem vereinfachten Beispiel dargestellt. Die Angaben beruhen auf der Annahme, dass in einem bestimmten Zeitpunkt ein Haus erstellt werde. Fünf Jahre später werde dasselbe Haus unter veränderten Bedingungen neu gebaut. Hieraus ergibt sich folgendes Bild:

---

1) Nach Guth dürften in Basel "die zur raschen Bereicherung getätigten Käufe und Wiederverkäufe die Ausschläge der Preiskurve höchstens um 5 - 10 % überhöht haben". Guth, a.a.O., Seite 294.

Anlagekosten					
Baukosten		350.000.--			400.000.--
Umgebung und Erschliessung + Bauzinsen		50.000.--			55.000.--
		400.000.--			455.000.--
1000 m^2 Land à 40.--		40.000.--	1000 m^2 Land à 120.--		120.000.--
		440.000.--			575.000.--
Bruttorendite 5,7 %		25.080.--	Bruttorendite 5,6 %		32.400.--
6 x 3-Zimmerwohnungen à 2700.--		16.200.--	6 x 3-Zimmerwohnungen à 3480.--		20.880.--
4 x 2-Zimmerwohnungen à 2220.--		8.880.--	4 x 2-Zimmerwohnungen à 2880.--		11.520.--
		25.080.--			32.400.--
Finanzierung					
I. Hypothek	286.000.--	3 1/2 %	I. Hypothek	373.000.--	3 3/4 %
II. Hypothek	66.000.--	4 %	II. Hypothek	86.000.--	4 1/4 %
Eigenkapital	88.000.--		Eigenkapital	116.000.--	
	440.000.--			575.000.--	

Nach dem Zürcher-Baukostenindex sind die Gesamtbaukosten von 1955 bis 1960 um 12,9 % gestiegen (errechnet aus den Zahlen der Basis von 1939). Da nach amtlichen Angaben die Baukosten im Kanton Baselland noch etwas höher liegen, als der Zürcher Bauindex angibt, dürften die 13,8 % des Beispiels annähernd der Wirklichkeit entsprechen. Die angenommene Bodenpreiserhöhung von 200 % entspricht etwa der errechneten unteren Grenze der Bodenpreiserhöhung der Vorstadtgemeinden von 1955 bis 1960.

Vergleicht man die totalen Anlagekosten von Fr. 440.000.-- bzw. Fr. 575.000.--, so ist eine Kostensteigerung von 30,7 % festzustellen, d.h. durch Preiserhöhung wurden die Anlagekosten um insgesamt 30,7 % in die Höhe getrieben. Somit hätte der erhöhte Bodenpreis einen Kostenzuwachs von 16,9 % bewirkt. Der Anteil der Landkosten beträgt damit 20,9 % der Gesamtanlagekosten.[1] Erst wenn der Punkt erreicht sein wird, wo erhöhte Bodenpreise nicht mehr durch vermehrte Rationalisierung im Baugewerbe aufgefangen werden können, wird die Situation kritisch.[2]

Es wäre jedoch durchaus möglich, durch rationellere Bauweise und intensivere Ausnützung des Baulandes trotz erhöhter Baukosten und Bodenpreise eine relativ gleich hohe Rendite zu erzielen. Bei einer gleichen Bruttorendite von 5,6 % liessen sich auch bei erhöhten Baukosten sogar niedrigere Mieten erzielen. Aus den obigen Beispielen abgeleitet, könnte sich unter den gleichen Voraussetzungen folgendes Bild ergeben:

---

1) Vgl. Sieber, Hugo, "Bodenpreissteigerung und Wohnungsmarkt", in Wirtschaft und Recht, Jg. 8, 1956, Seite 35. Nach Sieber beträgt der durchschnittliche Landanteil eines Gebäudes ungefähr 20 % des Gesamtanlagewertes, während die restlichen 80 % auf die Gebäudekosten entfallen.
E. Böhler, "Die Forderung des soz. Wohnungsbaus". Bericht der eidg. Preiskontrollkommission, Sonderheft 65 der "Volkswirtschaft" 1956, Seite 23.

2) Die Grenze für einen Bodenpreisstop würde theoretisch dann erreicht sein, wenn die Zinsaufwendungen für den Boden grösser werden als dessen Wertsteigerung.

Anlagekosten

Baukosten	1.140.000.--
Umgebung, Erschliessung und Bauzinsen	60.000.--
	1.200.000.--
Bodenpreis 1000 m^2 à 120.--	120.000.--
	1.320.000.--
Rendite 5,6 %	74.040.--
14 x 3-Zimmerwohnungen à 3240.-- (270.-)	45.360.--
10 x 2-Zimmerwohnungen à 2640.-- (220.-)	26.400.--
1 Wohnung (z.B. Dachwohnung) à 2280.-- (190.-)	2.280.--
	74.040.--

Finanzierung

I. Hypothek	Fr. 858.000.-- à 3 3/4 %
II. Hypothek	Fr. 198.000.-- à 4 1/4 %
Eigenkapital	Fr. 264.000.--
	Fr. 1.320.000.--

Gegen dieses Beispiel wäre einerseits einzuwenden, dass die Baukosten von einer gewissen Stockwerkshöhe wieder ansteigen, weil dann ein Lift notwendig würde. Andererseits sind dem Ausnützungsgrad eines Bauplatzes durch Bauvorschriften Schranken gesetzt.[1] Ausserdem werden sich die Bauherren nach dem allgemeinen Mietzinsniveau der betreffenden Wohnregion richten, insbesondere bei angespanntem Wohnungsmarkt, mit anderen Worten, die Mieten bilden sich unter marktwirtschaftlichen Bedingungen am Wohnungsmarkt und sind nicht direkt abhängig von der Mietenkalkulation des Bauherrn.[2]

1) Ausnützungsziffer = Summe aller Geschossflächen geteilt durch die Grundstückfläche.

2) Vgl. hierzu Gertrud Ecker-Belting, "Wohnungsbau und Konjunktur", in Beiträge und Untersuchungen, Neue Folge der "Materialiensammlung für Wohnungs- und Siedlungswesen", hrsg. von Hans-Jürgen Seraphim, Band 45, Köln 1953, Seite 24

Die Mietpreise haben ausserdem die Tendenz, für Mietobjekte derselben Grösse, Qualität, Lage usw. einheitlich zu sein. Das gilt selbst dann, wenn solche Objekte zu unterschiedlichen Kosten erstellt bzw. erworben worden sind.

Mit verstärkter Bodenausnützung werden zwangsläufig die übrigen Baukosten anteilsmässig steigen. Baukostensteigerungen fallen einerseits wegen ihres grossen Anteils am Gesamtanlagewert eines Gebäudes sehr stark ins Gewicht, andererseits beeinflussen sie auch die Instandhaltungs- und Erneuerungskosten erheblich. Wenn der Lohnanteil an den reinen Baukosten im Wohnungsbau heute noch mit durchschnittlich 50 - 60 %[1] angegeben wird, so sprechen die Baukosten sehr schnell auch auf geringe Lohnveränderungen an. Die Entwicklung einiger Bauarbeiterlöhne im Kanton Baselland zu verfolgen, sei in einem besonderen Abschnitt versucht.

2. Löhne und Baumaterialpreise als Hauptelemente der Baukosten

Für die meisten Bauarbeiten kann der Preis nur dann berechnet werden, wenn ihm eine richtige und vollständige Kalkulation der Selbstkosten zugrunde liegt, die jedem Produkt genau den Kostenanteil zuweist, der für die Herstellung aufgewandt worden ist. In recht vielen Betrieben fehlt jedoch die "Uebersicht über das Geschehen" und damit die Voraussetzungen für die Preisberechnungen.[2] Gerade in kleineren Betrieben ist dies noch häufig der Fall.

---

1) Nach Angaben des Sekretariates des Baumeisterverbandes Baselland und Umgebung, Liestal - Dr. Livio Meyer. Vgl. auch Bericht der eidg. Preiskontrollkommission über die "Förderung des sozialen Wohnungsbaus" 1956.

2) Vgl. auch E. Frei, Die Gesamtarbeitsverträge im schweiz. Baugewerbe, Basel 1952..
K. Nussbaumer, Die Preispolitik der schweizerischen Berufsverbände des Baugewerbes mit besonderer Berücksichtigung der Berechnungsstellen, Bern 1935, Seite 12.
A. Gutersohn, "Die Preisbildung in der Bauwirtschaft", in Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft, Bern 1955, Seite 200.

Es ist deshalb schwierig, sich ein klares Bild von den verschiedenen Kostenanteilen zu machen, wie sie sich gegenwärtig beim Wohnungsbau stellen. Wichtiger Kostenbestandteil sind aber ohne Zweifel die Bauarbeiterlöhne.

Es ist eine Besonderheit unseres Baugewerbes, dass es auch heute noch sehr lohnintensiv ist, d.h. es wird bedeutend mehr "Arbeit" eingesetzt als in andern Wirtschaftszweigen.[1] Der Anteil der Bauarbeiterlöhne an den Gesamtbaukosten ist deshalb noch ungewöhnlich gross. Eine Lohnsteigerung wird sich aber stärker auf die Gesamtbaukosten auswirken als eine Erhöhung der anderen Kostenfaktoren.

Die verschiedenen Berufszweige sind mit unterschiedlichen Lohnanteilen an den Gesamtbaukosten beteiligt. Es gibt Gewerbe, die sehr lohnintensiv sind. In diesen Gewerben ist es möglich, mit wenig Betriebskapital ein Geschäft zu eröffnen. Dies kann zu einer Uebersetzung einiger Gewerbezweige im Verhältnis zu anderen führen. Bei hohen Stundenlohnsätzen strömen in der Folge wenig qualifizierte Arbeitskräfte in die entsprechenden Berufszweige und belasten damit die "Baukostenrechnung". Dies ist weniger der Fall im Hoch- und Tiefbau, wo der Preisanteil der Werkzeuge und Maschinen grösser ist. Von diesen Faktoren hängt schliesslich die Leistungsfähigkeit des Baugewerbes ab.

Eine weitere Besonderheit der Arbeiterlöhne liegt darin, dass sie nicht mehr im freien Kräftespiel von Angebot und Nachfrage zustande kommen, sondern von Tarifverträgen abhängen. Die Jahre 1950 - 1960 sind im Kanton Baselland dadurch gekennzeichnet, dass die Nachfrage nach Arbeits-

---

1) Preisbildungskommission des eidg. Volkswirtschaftsdepartementes, "Die Konkurrenzverhältnisse im Baugewerbe, unter besonderer Berücksichtigung der öffentlichen Submission", Veröffentlichung Nr. 30 der Volkswirtschaft, Bern 1953, S.10.

kräften viel schneller zugenommen hat als das Angebot. Dies geht auch aus den Angaben des kantonalen Arbeitsamtes hervor, welches in letzter Zeit die Lage auf dem Arbeitsmarkt weniger an den Arbeitslosenzahlen als an der Anzahl der freien Stellen misst. Daraus ergeben sich zwei Aspekte:

1. Eine stärkere Bautätigkeit kann sich in einer Verlängerung der Arbeitszeit bei gleichbleibenden Stundenlöhnen niederschlagen.
2. Eine eintretende Lohnerhöhung kann Arbeitskräfte aus andern Wirtschaftszweigen anziehen.[1)]

Bei Lohnsteigerungen, wodurch ungelernte Arbeiter ins Baugewerbe gezogen werden, kann als Folge eintreten, dass die Bauunternehmer durch die hohen Lohnkosten gezwungen werden, Arbeit durch Maschinen zu ersetzen; durch den Zustrom weniger qualifizierter Arbeiter kann die Produktivität der Arbeit abnehmen. Dieser Ueberlegung liegt ein Gedanke Ricardos zugrunde: Mit zunehmendem Realeinkommen der Leute ist es für den Fabrikanten günstiger, die Arbeiter durch Maschinen zu ersetzen.[2)] Die Zunahme des Lohnanteils ruft bei gleichzeitigem Mangel an Arbeitskräften nach einer inskünftig stärkeren Industrialisierung des Baugewerbes im Sinne einer Vorfabrizierung wesentlicher Bauelemente. In der heutigen Zeit fällt dieses Kriterium noch weniger ins Gewicht, da bei der starken Bautätigkeit auch Leistungen der kleineren finanzschwachen Bauunternehmungen nachgefragt werden, welche Arbeit nicht durch Kapital ersetzen können. Die Grossbetriebe können deshalb die Preise auf dem hohen Niveau der kapitalschwachen Unternehmungen belassen. Die oben beschriebene Produktivitätssteigerung kann nicht gleichzeitig erfolgen, da nicht alle Branchen der Bauindustrie gleichermassen "Arbeit durch Maschinen" ersetzen können (z.B. bei der Malerei).

---

1) Eugen Böhler, "Grundlagen der Nationalökonomie", Bern 1948, Seite 177ff.

2) David Ricardo, "Principles of Political Economy and Taxation", G. Bell & Sons Ltd. London 1927, Seite 35ff.

Anhand folgender Tabelle soll der Anteil verschiedener Gewerbe an den Baukosten dargestellt werden.

Tabelle 27

Anteil in Prozent an den Baukosten im engeren Baugewerbe und Anteil in Prozent an den Gesamtbaukosten

	Anteil in % an den Baukosten im engeren Baugewerbe *					Anteil in % an den Gesamtbaukosten				
	1950	1952	1954	1956	1958	1950	1952	1954	1956	1958
Hoch- und Tiefbau	31,5	30,4	30,4	30,4	30,5	24,5	24,0	23,7	23,8	23,9
Kunststeinarbeiten	2,1	1,9	1,9	1,9	1,8	1,6	1,5	1,5	1,5	1,4
Zimmerarb.	10,0	10,9	11,6	12,9	12,5	7,8	8,6	9,0	10,1	9,8
Spenglerarbeiten	2,2	2,2	2,1	1,9	1,9	1,7	1,7	1,6	1,5	1,5
Dachdeckerarbeiten	3,6	3,4	3,6	3,6	3,6	2,8	2,7	2,8	2,8	2,8
Schlosserarbeiten	1,5	1,6	1,5	1,5	1,5	1,2	1,3	1,2	1,2	1,2
Gipserarb.	7,1	6,6	6,4	6,1	6,4	5,5	5,2	5,0	4,8	5,0
Wand-,Boden- & Linoleumbeläge	4,4	4,3	4,1	3,9	4,0	3,4	3,4	3,2	3,1	3,1
Installationsarb.	20,3	21,4	21,1	20,5	20,6	15,8	16,9	16,4	16,1	16,1
Glaser- & Schreinerarbeiten	11,8	11,7	11,8	11,9	11,7	9,2	9,2	9,2	9,3	9,2
Maler- & Tapeziererarbeiten	5,5	5,6	5,5	5,4	5,5	4,3	4,4	4,3	4,2	4,3
Total	100	100	100	100	100	77,8	78,9	77,9	78,4	78,3

* Wenn im engeren Baugewerbe die Baukosten gleich 100 gesetzt werden.

Quelle: Mitteilungen des statistischen Amtes der Stadt Zürich 1950 - 1958.

Der obigen Tabelle ist zu entnehmen, dass diejenigen Branchen am stärksten an den Baukosten beteiligt sind, welche auch am ehesten einem Strukturwandel unterliegen. Das sind besonders Hoch- und Tiefbau, holzverarbeitende Gewerbe und Installationsbetriebe. Obschon sich im Laufe der Zeit einzelne Kosten, vor allem die der kapitalintensiven Gewerbe im Verhältnis zu den weniger kapitalintensiven verringert haben, darf aufgrund des vorliegenden Zahlenmaterials nicht ohne weiteres angenommen werden, dass rationeller gewirtschaftst wurde. Dies kann erst in beschränktem Umfange geschehen, wenn die oben ermittelten Werte mit den einzelnen Baukostenindices in Beziehung gesetzt werden.[1)]

In diesem Zusammenhang müssen wir noch auf folgende Beziehung hinweisen. Der Hoch- und Tiefbau ist der Hauptzweig des Baugewerbes. Erst wenn die Rohbauten fertig gestellt sind, können die andern Branchen "produzieren". Dadurch wird die Produktion saisonal unabhängiger Bauzweige von einer vorläufig noch saisonal gebundenen Branche bestimmt, womit eine weitere Verteuerung der Baukosten verbunden ist. Die Abhängigkeit des Bauens von klimatischen Gegebenheiten hat sich im Laufe der technischen Entwicklung zwar verringert (z.B. durch die Verlagerung eines Teiles der baustellengebundenen Produktion in die Werkstatt); sie ist jedoch noch so gross, dass man noch saisonale Schwankungen (z.B. aus der Arbeitslosenstatistik) ablesen kann: das Einsetzen der Bausaison und die Verringerung der Arbeitslosigkeit auf dem Baumarkt in den Monaten Februar-März, das Ansteigen der Konjunktur bis zur Spitze im August-September, danach wieder das Fallen bis zum Tiefpunkt im Dezember-Januar.

---

1) Nehmen mit steigendem Baukostenindex die Anteile der verschiedenen Bauzweige an den Gesamtbaukosten ab, so kann bei ohnehin steigenden Nominallöhnen auf eine rationellere Arbeitsweise geschlossen werden. Hierbei besteht allerdings die Möglichkeit, dass diese durch stark steigende Löhne aufgehoben wird.

Tabelle 26

Ganzarbeitslose seit 1950
(Stichtagszahlen des "Kantonalen Arbeitsamtes Baselland")

	Jan.		Febr.		März		April		Mai		Juni		Juli		Aug.		Sept.		Okt.		Nov.		Dez.	
	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F	M	F
1950	334	6	166	7	68	4	78	7	78	7	27	4	18	1	12	2	26	4	17	1	54	6	220	6
1951	59	2	24	4	29	5	17	5	15	1	13	1	4	2	2	6	7	2	7	6	9	3	35	5
1952	151	11	39	5	15	8	11	12	7	6	8	6	9	7	9	10	10	11	10	6	68	12	70	6
1953	193	10	44	11	21	2	17	6	13	6	42	4	10	4	7	7	7	3	15	5	12	2	22	3
1954	202	7	33	9	17	2	10	3	11	3	4	3	6	1	8	4	4	3	6	2	5	3	14	1
1955	22	7	27	3	3	6	2	8	1	3	4	3	4	1	3	2	-	6	1	2	4	2	11	3
1956	11	4	403	3	5	-	2	4	3	5	-	3	-	3	1	4	1	4	4	3	1	2	24	4
1957	46	3	6	4	2	3	1	1	3	3	5	-	5	2	2	4	3	1	7	2	8	1	19	2
1958	30	2	18	2	6	3	9	3	5	3	11	3	6	5	4	1	5	4	9	5	9	2	15	2
1959	13	8	9	7	-	8	-	6	2	9	2	1	2	1	1	1	1	4	2	4	2	1	3	3
1960	12	3	10	8	1	5	1	2	2	1	1	1	1	1	1	3	-	2	1	2	-	1	1	1

Quelle: Zusammengestellt nach den Unterlagen des "Kantonalen Arbeitsamtes Baselland".

Für den Wohnungsbau ergibt sich durch die saisonalen Schwankungen eine Verteuerung, die durch die relativ hohen Löhne der Bauarbeiter und die durch die saisonale Nachfrage zum Teil in die Höhe getriebenen Baustoffpreise bedingt ist (soweit sie nicht fixiert sind). Auch verlieren z.B. die Kapitalausrüstungen ausserhalb der Saison durch Nichtgebrauch fast ebenso an Wert wie wenn sie gebraucht würden.

Die zu Beginn jeder Saison erfolgende Einstellung von neuen Arbeitern kann sich ungünstig auf die Rentabilität auswirken, da sie häufig nicht nur mit höherem Aufwand an Arbeitsstunden, sondern auch mit grösseren Materialaufwendungen verbunden sind. Deshalb schliesst der Lohn eines gelernten Arbeiters eine Risikoprämie ein für den Fall, dass er in der stillen Jahreszeit ohne Beschäftigung bleibt, und deshalb ist es verständlich, dass der Lohn eines gelernten Bauarbeiters über den Löhnen anderer Gewerbezweige liegt. Wenn kein genügender Ausgleich durch hohe Löhne gegeben wäre, würden noch mehr Arbeiter,vor allem ungelernte, ihr Unterkommen in anderen Industrien suchen. Diese Tatsache könnte zu lohnpolitischen Forderungen führen, welche gerade in einer Zeit, da die Wohnungsnot zu einer höchstmöglichen Verbilligung der Baukosten zwingt, unerwünscht wären.

Auch die Wahl des richtigen Lohnsystems bereitet in der Bauindustrie grosse Schwierigkeiten. Dies liegt in den dauernd wechselnden Arbeitsbedingungen und der starken Fluktuation von Arbeitskräften begründet. Es finden vor allem folgende Systeme Anwendung:

1. Der Zeitakkord, wobei dem Arbeiter eine genau bestimmte Zeiteinheit bezahlt wird (z.B. 1 ccm Mauerwerk + vier Stunden zum Tariflohn).
2. Der reine Zeitlohn, wobei dem Arbeiter für seine Anwesenheit auf der Betriebsstelle ein fester Betrag pro Stunde, unabhängig von der Leistung, bezahlt wird.

3. Eine Verbindung beider Systeme, wobei im Stundenlohn ein Minimalverdienst gewährleistet, darüber hinaus aber eine über die vorgeschriebenen Normen noch gesteigerte Leistung durch besondere Zuschläge entlohnt wird.[1)]

Heute ist auch in unserem Kanton der Zeitlohn das vorherrschende System. Dieser birgt jedoch gerade in Zeiten, in denen der Arbeitsmarkt angespannt ist, in der Kalkulation viele Unsicherheitsfaktoren. Die guten Arbeitskräfte sind meist schon beschäftigt, und die weniger guten, die darüberhinaus eingestellt werden, müssen bei geringerer Leistung dieselben Löhne erhalten.[2)] Im Kanton Baselland sind die Löhne nach Ortsklassen eingestuft. Es stellt sich deshalb die Frage, aus welchen Ortsklassen die benötigten Arbeitskräfte genommen werden müssen. Dadurch beruht die Errechnung des richtigen Mittellohnes immer auf Annahmen und Voraussetzungen, bei deren Nichteintreffen erhebliche Kostenunterschiede entstehen können, so z.B., wenn für bestimmte Ortsklassen nicht genügend Arbeiter vorhanden sind und Arbeiter stadtnaher Gebiete herangezogen werden müssen. Alle diese Faktoren zu berücksichtigen, ist sehr schwierig und kann statistisch kaum erfasst werden.

In diesen Problemkreis fällt auch die vorher schon angedeutete Tatsache, dass heute eine starke Fluktuation der Arbeiter vom "Bau" zu den stationären Industrien zu beobachten ist. Dort werden, bedingt durch den Mangel an Arbeitskräften, mindestens gleichhohe Löhne bezahlt wie in der Bauindustrie.

Anhand folgender Tabelle soll die Entwicklung einiger Bauhandwerkerlöhne dargestellt werden. Sie ist mit den vorher beschriebenen Vorbehalten zu interpretieren.

---

1) Ernst Schwab, "Lohnformen" im Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft, Ausgabe 1955, Bd. 2, Seite 146/147.

2) Paul Eduard Huber, "Die Preisbildung auf dem Baumarkt in der Stadt Basel", Diss. Basel 1957, Seite 10.

Tabelle 28

Entwicklung einiger Bauhandwerkerlöhne im Kanton Baselland seit 1948, in Fr.

Datum der Lohnerhöhung	Maurerlöhne & Löhne der Zimmerleute					Handlanger				
	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone V
31. 3. 1948	2.72	2.56	2.51	2.46	2.36	2.32	2.17	2.12	2.07	1.97
23. 7. 1951	2.81	2.65	2.60	2.53	2.43	2.39	2.24	2.19	2.13	2.03
12. 5. 1952	2.86	2.70	2.65	2.58	2.48	2.44	2.29	2.24	2.18	2.08
1. 3. 1955	2.93	2.77	2.72	2.65	2.55	2.50	2.35	2.30	2.24	2.14
1. 4. 1956	3.03	2.87	2.82	2.75	2.65	2.60	2.45	2.40	2.34	2.24
1. 4. 1957	3.03	2.93	2.85	2.75		2.60	2.50	2.42	2.35	
1. 3. 1958	3.23	3.13	3.05	2.95		2.80	2.70	2.62	2.55	
1. 3. 1960	3.53	3.43	3.35	3.25		3.--	2.90	2.82	2.75	
1.10. 1961	4.05	3.95	3.85			3.40	3.30	3.20		

Quelle: Zusammengestellt nach Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland. Die Regielohnansätze liegen bedeutend höher, so z.B. in Zone I für Maurer 1961 bei Fr. 5.84 bzw. 4.95 bei Handlangern.

Tabelle 29

Entwicklung der Malerlöhne im Kanton Baselland 1949 - 1961

Datum der Lohnerhöhung	Maler				Hilfsarbeiter			
	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV
15. 2. 1949	2.77	2.60	2.45	2.28				
8. 1. 1952	2.85	2.68	2.52	2.35	2.47	2.37	2.27	2.16
1. 3. 1955	3.--	2.90	2.80	2.65	2.60	2.55	2.50	2.40
1. 3. 1959	3.35	3.25	3.15	3.--	2.95	2.90	2.85	2.75
1. 4. 1960	3.50	3.40	3.30	3.15	3.10	3.05	3.--	2.90
1. 3. 1961	*3.70	3.60	3.50	3.35	3.30	3.25	3.20	3.10

Entwicklung der Löhne im Schreiner- und Glasergewerbe im Kanton Baselland 1952 - 1961

Datum der Lohnerhöhung	Berufsarbeiter, selbständige Maschinisten, Spezialarbeiter				Hilfsarbeiter			
	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV	Zone I	Zone II	Zone III	Zone IV
22. 1. 1952	2.75	2.65	2.50	2.40	2.30	2.20	2.10	2.05
1. 1. 1954	2.80	2.70	2.55	2.45	2.35	2.25	2.15	2.10
15. 3. 1955	2.87	2.77	2.62	2.52	2.42	2.32	2.22	2.17
1. 1. 1957	2.97	2.87	2.72	2.62	2.52	2.42	2.32	2.27
1. 6. 1958	3.24	3.14	2.99	2.89	2.79	2.69	2.59	2.54
1. 1. 1960	3.41	3.31	3.16	3.06	2.96	2.86	2.76	2.71

* ab 1. März 1961 Erhöhung vertraglich -.20 pro Stunde
generell -.15 pro Stunde

Quelle: Zusammengestellt nach Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland

Im Kanton Baselland bestehen für die einzelnen Gewerbezweige Lohnzonen. Dies ist vor allem auf die Konkurrenzverhältnisse auf dem Arbeitsmarkt zurückzuführen. Anfangs unterteilte man in fünf Zonen, welche jedoch im Laufe der Zeit auf drei reduziert wurden. Je schneller Gemeinden ins Stadterweiterungsgebiet rückten, desto schneller wurden sie in eine andere Zone einbezogen.

Aus der besonderen Zoneneinteilung darf nicht geschlossen werden, dass die Baukosten in den von der Stadt entfernteren Gebieten niedriger seien, denn diese werden durch höhere Materialkosten zum Teil wieder ausgeglichen. Bei den zusammengestellten Löhnen handelt es sich um vertragliche Durchschnittslöhne, d.h. der Arbeitgeber hat darauf zu achten, dass dieser Durchschnittslohn auch wirklich erreicht wird. Vom März 1948 bis zur Erhöhung vom 1. Oktober 1961 stiegen die Nominallöhne bei den Maurern und Zimmerleuten um 48,9 % in Zone I, 54,3 % in Zone II und um 53,4 % in Zone III. Bei den Schreinern und Glasern war von 1952 - 1960 nur eine Steigerung von 24 % in Zone I bzw. 27,5 % in Zone IV festzustellen. Auch die Malerlöhne blieben mit einer Steigerung von 33,6 % in Zone I bzw. 46,9 % in Zone IV hinter den Maurerlöhnen zurück. Bei den niedrigeren Grundlöhnen waren die Lohnerhöhungen etwas grösser. Man wollte dadurch die Lohndifferenzen zwischen ländlichen und städtischen Gegenden abschwächen, um damit die Abwanderung von Bauarbeitern in stadtnahe Gebiete etwas zu bremsen. Es ist darauf hinzuweisen, dass die ausbezahlten Löhne zum grösseren Teil über den Durchschnittslöhnen liegen.

Anhand der beigefügten Karte ist dargestellt, wie sich die Lohnzonen verändert haben. Gerade bei dieser Veränderung ist in Zone I festzustellen, dass die Ausweitung der baulichen Aktivität zuerst in Richtung Ergolztal erfolgte. Erst in den letzten Jahren wurde das ganze Birsigtal in diese Zone einbezogen. In der gleichen Weise erfolgte auch die Ueberbauung der betreffenden Gebiete. Auch bei den anderen angegebenen Lohnzonen ist eine Verschiebung

erhöhter Lohnzonen in die Räume der höchsten baulichen Aktivität festzustellen. Die ursprünglichen fünf Lohnzonen schrumpften auf deren drei im Jahre 1962 zusammen. Dies ist vor allem auf die schon im vorhergehenden Abschnitt dargelegten Gründe zurückzuführen.

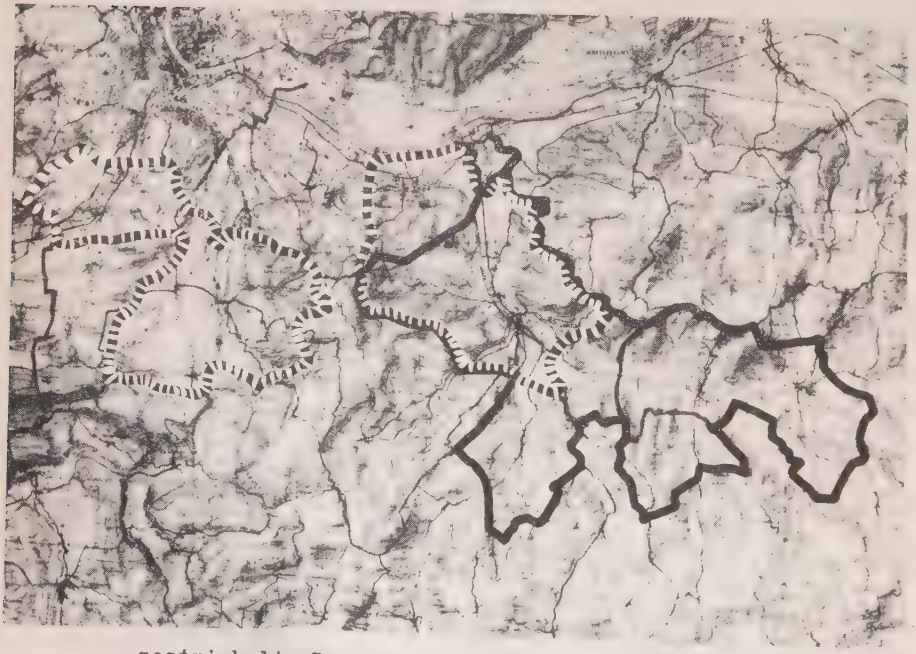
Entwicklung der Zonen für Maurerlöhne im Kanton Baselland

1951: I Allschwil, Binningen, Birsfelden
II Aesch, Arlesheim, Bottmingen, Dornach, Münchenstein, Muttenz, Oberwil, Pratteln, Reinach
III Augst, Ettingen, Frenkendorf, Füllinsdorf, Lausen, Liestal, Therwil
IV Sissach, Gelterkinden, Bubendorf, Böckten
V Uebrige Gemeinden

1952: I Allschwil, Binningen, Birsfelden, Münchenstein, Muttenz
II Aesch, Arlesheim, Bottmingen, Dornach, Oberwil, Reinach, Pratteln, Frenkendorf, Liestal, Füllinsdorf
III Ettingen, Lausen, Therwil, Augst
IV Sissach, Gelterkinden, Bubendorf, Böckten, Ormalingen, Hölstein
V Uebrige Gemeinden

1956: I Allschwil, Binningen, Birsfelden, Muttenz, Münchenstein, Pratteln
II Aesch, Arlesheim, Augst, Bottmingen, Dornach, Oberwil, Reinach, Frenkendorf, Liestal, Füllinsdorf
III Ettingen, Lausen, Therwil
IV Bubendorf, Böckten, Itingen, Gelterkinden, Sissach, Ormalingen, Hölstein sowie alle übrigen Ortschaften

gestrichelt: Bauzone I für Maurerlöhne 1952
schwarz: " I " " 1962



gestrichelt: Bauzone II für Maurerlöhne 1952
schwarz: " II " " 1962

1962: I Allschwil, Binningen, Birsfelden, Muttenz, Münchenstein, Pratteln, Aesch, Arlesheim, Bottmingen, Oberwil, Dornach, Reinach, Ettingen, Therwil, Biel-Benken, Pfeffingen, Schönenbuch

II Augst, Frenkendorf, Füllinsdorf, Liestal, Lausen, Bubendorf, Böckten, Itingen, Sissach, Gelterkinden, Zunzgen

III alle übrigen Gemeinden.

Quelle: Zusammengestellt nach Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

Als weitere wichtige Kostengruppe der Bauindustrie sind die Materialkosten zu behandeln. Im Gegensatz zur ortsgebundenen Industrie kann der Einkäufer im Baubetrieb nicht immer auf den Lieferanten seiner letzten Baustelle zurückgreifen, da diese oft zu weit von der neuen Baustelle entfernt liegt und daher die Frachtkosten die Preise zu hoch treiben würden. Hier muss erst der Bezugsmarkt untersucht und die günstigen Einkaufsmöglichkeiten ermittelt werden.[1] Bei den Preisen der Baumaterialien und Bauhilfsstoffe handelt es sich fast durchwegs um Kartellpreise. Durch eine geschickte Disposition auf diesem Gebiet liessen sich schon beträchtliche Einsparungen erzielen. Gerade im Baugewerbe ist jedoch der kostensparende Einkauf besonders schwierig, da die Termine zwischen Angebotsabgabe und Baubeginn zeitlich oft weit auseinanderliegen und sich die Preisverhältnisse während dieser Spanne ändern können. Es können ausserdem Engpässe in der Lieferung einzelner Baustoffe eintreten, die ein grosses Lager erfordern. Die dadurch bedingten zusätzlichen Verlade- und Transportkosten vom Lager zur Baustelle wirken zusätzlich kostenerhöhend. Grosse Abschlüsse mit den Lieferanten können eine gewisse Vorzugsstellung in der Belieferung sichern,

1) Vgl. G. Niedermeier, "Die besonderen Probleme der Kostenermittlung und Kostenabgrenzung im Rechnungswesen der Bauindustrie", Diss. Nürnberg 1958.

bieten jedoch keine absolute Garantie für Stockungen in der Anlieferung. Im nächsten Abschnitt sollen lediglich die Baustoffe behandelt werden, die kostenmässig ins Gewicht fallen.

Die Zementfabriken sind standortmässig an grosse Kalksteinvorkommen gebunden, vor allem in den Voralpen und am Jura. Für die Zementpreise sind daher folgende Tatsachen zu berücksichtigen:

1. Die Herstellung des Zements erfordert robuste und kostspielige Maschinen, die einem starken Verschleiss unterworfen sind.

2. Da die Fabrikation weitgehend mechanisiert ist, machen die Arbeitslöhne nur etwa 10 % der Produktionskosten aus.[1] Hingegen fallen die Kohlekosten ins Gewicht, da sie durchschnittlich 40 % der Gesamtkosten betragen.[2] Dadurch wird der Zementpreis in gewissem Sinne vom Kohlepreis abhängig.

3. Infolge der saisonalen Schwankungen in der Bauindustrie variieren die monatlichen und täglichen Lieferungen erheblich. Da die Zementindustrie auf die Deckung des Spitzenbedarfes eingerichtet ist, wirken diese saisonalen Schwankungen kostenverteuernd.

4. Beim Zement als Massengut fallen die Transportkosten sehr stark ins Gewicht. Dies gilt für den Antransport der Kohle wie auch für den Zementversand. Aus diesem Grunde ist der Lieferungsbereich der einzelnen Fabriken beschränkt. Nach Absprache der schweiz. Zementfabriken hat die Lieferung des Zementes von dem dem Verbrauchsort am nächsten gelegenen Ort zu erfolgen.

1) Schlumpf, A.: "Industrie der Steine und Erden", in Artikel "Zementindustrie" in Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft, 1955, Seite 659.

2) für 1000 Tonnen Zement braucht es 200 - 250 Tonnen Kohle.

Die Zementfabriken tragen den Verhältnissen dadurch Rechnung, dass sie die Frachtkosten von der Fabrik bis zur Empfangsstation selbst tragen. Daraus ergeben sich für den Verbraucher folgende Vorteile: Einerseits trägt die Lieferfirma einen Teil der Transportkosten, andererseits kann der Zement, gleichgültig, woher er kommt, zum gleichen Preis bezogen werden. Die Frachten machen im Preis ca. 20 % aus. So beträgt z.B. der Stationspreis Zürich per Tonne 70.70 Franken, wovon 15.60 oder 22,1 % des Preises Frachtkosten sind. In neuerer Zeit werden die Transporte mit Silotransportwagen durchgeführt, um die Transportkosten zu senken.

Tabelle 30

	Preise für Portlandzement 10t		Hydr.Kalk 10t		Baugips 10t	
	in Fr.	Index: 1950=100	in Fr.	Index: 1950=100	in Fr.	Index: 1950=100
1950	602	100	410	100	625	100
1951	602	100	410	100	625	
1952	635	105	433	106	625	
1953	635	105	433	106	625	
1954	635	105	433	106	625	
1955	671	111	481	117	625	100
1956	751	125	501	122	650	104
1957	751	125	501	122	670	107
1958	751	125	501	122	670	
1959	751	125	531	130	670	
1960	731	121	531	130	670	107

Quelle: Statistisches Jahrbuch der Stadt Basel 1949 - 1960. Die Preise verstehen sich franko Basel, bis Ende Mai 1955 ohne Sack, ab Juni 1955 einschl. Sack.

Der Zementpreis erhöhte sich von 1950 bis 1956 ständig, was auf einen neuen Gütertarif und eine Erhöhung der Kohlenpreise zurückzuführen ist. Ausserdem wird die Preiserhöhung von 1956 auf 1957 damit begründet, dass rund 160'000 Tonnen Zement eingeführt und die damit verbundenen Verluste gedeckt werden mussten.

Da in der Schweiz die Zementfabrikanten praktisch ohne Konkurrenz sind, konnten diese "Verluste" ohne weiteres auf die Konsumenten überwälzt werden. Bis 1959 blieb der Zementpreis stabil und sank bis Ende 1960 auf Fr. 731.- pro 10 Tonnen. Auf die gesamten Baukosten hat der tiefe Zementpreis wenig Einfluss, denn wertmässig belastet er den Wohnungsbau lediglich in der Grössenordnung von 2 - 3%[1] Berücksichtigt man, dass auf 100 m^3 Wohnbauvolumen gemäss den jüngsten belgischen und norwegischen Erhebungen im Mittel ca. 4 Tonnen Zement entfallen, so ergibt sich bei einem theoretischen Mittelpreis von z.B.Fr.75.- pro Tonne ein Aufwand von Zement von rund Fr. 300.- pro m^3

Nachdem sich die Kosten pro m^3 gemäss SIA Norm am 1.8.1959 auf Fr.106.94, im August 1958 auf 105.72 beliefen, ist ersichtlich, dass der Zementpreis die Preisentwicklung auf dem Wohnbaumarkt nicht zu beeinflussen vermag. Die weitere Senkung des Zementpreises ist durch die Entwicklung auf dem internationalen Kohlenmarkt sowie einer Erhöhung der Produktivität und voller Ausnützung der Produktionskapazität bedingt.

Die Verteuerung von hydraulischem Kalk und Baugips verlief etwa in gleicher Weise wie beim Zement. Die Preiserhöhungen sind vor allem auf die Erhöhung der Löhne (ca. 40 % Lohnanteil) und der Preise für Kohle zurückzuführen. Sie fallen etwa in gleichem Masse ins Gewicht wie bei der Zementindustrie. Auch die Preise für Lokomotiv-

---

1) Zementbulletin 1959.

schlacke, die als Brennstoff in den vertikalen Schachtöfen verwendet wird, hatten einen steigernden Einfluss für den Kalk. Es ist jedoch zu sagen, dass Kalk und Gips die Baukosten noch weniger beeinflussen als Zement.

Wesentlich anders gestalteten sich die Holzpreise, insbesondere für Schnittholz. Die lange Produktionszeit des Holzes bewirkt, dass das Holzangebot sowohl mengen- als auch qualitätsmässig der Nachfrage nur in engen Grenzen angepasst werden kann. "Die Eigenproduktion deckt normalerweise etwa 80 % des schweizerischen Bedarfes".[1] Deshalb müssen die restlichen 20 % aus dem Ausland bezogen werden. Die damit verbundene Abhängigkeit vom Ausland ist je nach Holzart und Sortiment verschieden. "Da die Schweiz weiterhin auf Holzimporte angewiesen war, bewirkte der im Ausland durch den Koreakrieg ausgelöste Preisanstieg auch eine Erhöhung in unserem Lande, die aber bisher nicht, wie bei den Holzexportstaaten, von einem Preissturz gefolgt war."[1] Zur Ausführung der oft sehr kurzfristigen Schnittholzbestellungen, besonders von Bauholz, müssen die Sägereien stets über grössere Kapazitätsreserven verfügen, wodurch eine gewisse maschinelle Ueberdimensionierung unvermeidlich wird. Diese Tatsache und die grosse Zahl der Betriebe erschweren die rationelle Verarbeitung der Baustoffe. Die aus der vorliegenden Tabelle ersichtliche Preissteigerung des Bauholzes ist auf folgende Ursachen zurückzuführen: Das inländische Rundholzangebot wird innerhalb einer Wirtschaftsperiode durch die Höhe der Nutzung genau bestimmt. Aufgrund seiner eigenen Aufwendungen wird der Säger den Einkaufspreis bestimmen, den er für Rundholz zu zahlen imstande ist. Wird mehr Holz verarbeitet, so können die Fixkosten gesenkt werden. Will hingegen ein Säger seine

---

1) Carl Lanz, "Holzpreise", in Handbuch der Schweiz. Volkswirtschaft, 1955, Seite 637.

Einkaufsmenge über seinen Normalbezug hinaus vergrössern, so kann das nur geschehen, indem er aus der gegebenen Rundholzmenge einem anderen Verbraucher die zusätzliche Holzmenge zu einem höheren Rundholzpreis wegsteigert. Zwangsläufig müssen aus diesem Grunde die andern Verbraucher ihr Angebot ebenfalls erhöhen, nur um ihre Normalquote zu erhalten, d.h. sie können ihre Mehraufwendungen nicht durch sinkende Fixkostenzuschläge ausgleichen. "Wer über das Rundholz auf den Schnittholzpreis einwirken will, darf nicht übersehen, dass für den Preis einer Ware, die wirtschaftliche Veredelungsstadien durchläuft, stets und auf jeder Veredelungsstufe das Angebot des ersten Produzenten und die Nachfrage des letzten Verbrauchers massgebend ist."[1] Auf das Sägereiholz übertragen bedeutet dies, dass das gegenseitige mengenmässige Verhältnis des angebotenen Rundholzes und des nachgefragten Schnittholzes sowohl den Rundholzpreis als auch den Schnittholzpreis bestimmen. Etwa 74 % des gesamten Rundholzverbrauches wandern in die Baubranche, davon allein 58,5 % in den Hochbau als Schnittholz für Schalungen, Gerüste, Konstruktionsholz für Zimmerei, Bauschreinerei und Parkettiererei.

Als Konstruktionsmaterial steht das Holz in Konkurrenz zum Eisenbetonstahl und zum Backstein. Im Vergleich zu diesen Materialien hat sich das Holz preislich, vor allem in den Schnittholzpreisen, ungünstig verhalten. Sie sind vergleichsweise viel stärker gestiegen als die Preise der anderen Baumaterialien, die teilweise sogar stationär geblieben sind. Im Gegensatz zum Zement kann die abzusetzende Menge nicht sofort der Nachfrage angepasst werden. Dies ist anders beim Zement, dessen Angebot als kartellisiertes Produkt sofort mengenmässig der veränderten Nachfrage angeglichen werden kann.

---

1) Winkelmann, H.G.: Zum Problem des Rundholzpreises, in: Wald und Holz, Jg. 34, Nr. 11, 1953, Seite 7.

Der Anbieter von Nutzholz hat es in der Hand, die Preiselastizität oder die Neigung der Nachfragekurve zu beeinflussen, indem er die Eigenschaften des angebotenen Gutes zu verbessern oder dessen Wertschätzung mit Hilfe der Werbung zu steigern sucht, damit die Ausweichmöglichkeiten auf Substitutionsgüter bei steigenden Preisen geringer werden oder ganz wegfallen, d.h. Holz wird nicht nachgefragt werden, wenn es gegenüber gleichwertigen Substitutionsgütern zu teuer ist. Infolge eines geringeren Angebots an Nutzholz kann sich die Wertschätzung des Konsumenten wandeln und sich auf bestimmte Substitutionsgüter wie z.B. Kunststoffe verlagern. Die Nachfrage des Hochbaus nach Konstruktionsholz wird daher nur solange preiselastisch sein, wie der Verbrauch von Konstruktionsholz einen grossen Anteil der gesamten Baukosten darstellt. Dieser ist jedoch in den letzten Jahren auf etwa 2,4 % an den Gesamtkosten eines städtischen Wohnhauses gesunken.[1] In Anbetracht des geringen Anteils der Holzkosten an den Gesamtkosten des zu erstellenden Gebäudes werden sich auch starke Preisänderungen des Holzes nur noch unmerklich auf die nachgefragte Holzmenge auswirken. Die "holzarme" Bauweise hat sich so sehr eingebürgert, dass auch bei sinkenden Holzpreisen nicht mehr Holz zu Bauzwecken verwendet wird.

Es stellt sich die Forderung nach einer elastischen Anpassung des Holzangebotes an die fortschreitende Veränderung der Baugewohnheiten. Die Preise für Rund- und Schnittholz verhielten sich in den Jahren 1950 - 1959 wie folgt:

---

1) Vgl. hierzu "Timber Trends and Prospects", FAO Genf 1953.

Tabelle 31

Preisverlauf für Konstruktionsholz /m^3 in Fr.

	Franken	1950 = 100
1950	125.-	100
1951	160.-	128
1952	185.-	148
1953	180.-	144
1954	180.-	144
1955	205.-	164
1956	215.-	172
1957	215.-	172
1958	205.-	164
1959	185.-	148
1960	200.-	160

Quelle: Statistisches Jahrbuch des Kantons Baselstadt 1949 - 1960. Die Preise verstehen sich für Lieferung mittlerer Mengen franko Baustelle.

Nach Freigabe der Höchstpreise für Holz am 15. Juli 1949 sind die Rundholzpreise zum Grossteil sehr rasch gestiegen und wiesen stets steigende Tendenz auf. Am 30. Januar 1951 wurden wieder Höchstpreisvorschriften in Kraft gesetzt, die aber am 11. September 1952 schon wieder aufgehoben wurden. Trotz freiwilliger Preisvereinbarungen zwischen den Waldbesitzerverbänden und den Holzarbeitern stiegen die Preise weiter, da den getroffenen Bestimmungen nur der Charakter von Empfehlungen zukam. Weil das inländische Rundholzangebot sehr preisunelastisch ist, führt eine Erhöhung der Nachfrage zu stark ansteigenden Preisen, die in erster Linie von den preiselastischen Bezügern getragen werden müssen. Die Unmöglichkeit, in vermehrtem Masse Holz einzuführen, hat weiterhin die Chance vermindert, das Holz zu verbilligen, da die Verkäufer von Rundholz eine gewisse Monopolstellung einnehmen. Beim Schnittholz besteht ein reiner Käufermarkt, der heute keine Schwierigkeit hat, seinen

Bedarf einzudecken, wenn keine besondere Qualität verlangt wird.[1] Deshalb wird der Schnittholzpreis nicht vom Rundholzpreis bestimmt; vielmehr ist gerade das Gegenteil der Fall. Dank Importen aus der Tschechoslowakei konnte der Rundholzpreis 1953 etwas gesenkt werden. Als aber diese Einfuhren in den folgenden Jahren ausfielen, stiegen die Holzpreise erneut rapide an.

Im Gesamtarbeitsvertrag von 1954 wurde die Neuerung eingeführt, die Beiträge der Arbeitgeber an die Krankenversicherung zu erhöhen, dafür jedoch den Haftpflichtanspruch des Arbeiters gemäss Art. 335 OR aufzuheben. Auch die Löhne im Holzgewerbe stiegen an. (im Jahre 1956 um Fr. -.20 pro Stunde[2]) Die sinkende Tendenz der Bauholzpreise in den Jahren 1957 - 1959 ist vor allem auf den vermehrten Bretterimport infolge einer Zollsenkung von Fr. 10.- pro m^3 zurückzuführen, wodurch österreichisches und deutsches Holz im Inland konkurrenzfähig wurde. Dadurch wurde die Preisentwicklung namentlich in der Ost- und Nordschweiz in günstigem Sinne beeinflusst, indem eine weitere Erhöhung der Rundholzpreise verhindert wurde. Im ganzen ist jedoch festzustellen, dass der Preisdruck auf dem Schnittholzmarkt nicht allein von den Importen herrührte, sondern vielmehr auf die nachlassende Nachfrage im Inland zurückzuführen war. Die Zollermässigung wirkte sich in psychologischer Hinsicht recht wirksam aus, da beim Rundholzeinkauf grössere Zurückhaltung geübt wurde. Wo die feste Zuteilung des Holzes zu Abkommenspreisen von der Waldwirtschaft

---

1) "Während die Unmöglichkeit, Rundholz aus dem Ausland zu beschaffen, die Sägereien zwingt, unter allen Umständen Holz zu kaufen auf dem schweizerischen Markt, hat der Schnittholzverkäufer die Möglichkeit des Importes und des ungehinderten Einkaufs im Inland. Die gleichen Säger, die im Herbst die Rundholzpreise hinaufdrücken, konkurrenzieren sich im Frühling und Sommer auf dem Schnittholzmarkt. Die grossen Preissprünge auf dem Rundholzmarkt haben auch die Finanzierung der Rundholzkäufe der Säger erschwert." Jahresbericht 1952 des Schweiz. Holzindustrieverbandes.

2) Jahresbericht 1956 des Schweiz. Holzarbeiterverbands.

konsequent gehandhabt wurde, wie z.B. im Kanton Basel-land, gestaltete sich der Markt geordnet. Für die Zeit von Anfang 1959 bis April 1960 ergaben sich folgende Preise:

	Langholz III. Klasse Normalqualität Mittelland p/m3	Mittellangholz III. Klasse Normalqualität Jura p/m3	Trämel Normal-qualität Alpen p/m3
Januar - April 1959	94.35	86.12	106.29
Sept. - Dez. 1959	95.82	89.06	107.69
Januar - April 1960	97.75	93.11	110.51
Preissteigerung innert Jahresfrist	+3.40	+6.99	+4.22

Quelle: Jahresbericht des schweizerischen Holzindustrieverbandes 1959/60.

Die Belebung auf dem Baumarkt, besonders beim Wohnungsbau, bewirkte auch eine vermehrte Nachfrage nach Holz. Die Marktvereinbarungen trugen ferner dazu bei, die Preisbewegungen in Grenzen zu halten. Der Preisverlauf für Schnittholz stellte sich wie folgt:

	Bauholz per m3		Klotzbretter per m3		Parallelbretter per m3	
Januar - April	1958	1959	1958	1959	1958	1959
Waadt, Neuenburg, Bern, Solothurn, Jura, Baselstadt	196.30	203.45	252.70	256.80	181.95	186.65

Die Einfuhr an Nutzholz hatte 1959 in allen Sortimenten zugenommen. Darin spiegelte sich eine Nachfragesteigerung, die auf dem Holzmarkt nach Ueberwindung einer Flaute zu verzeichnen war.

Wie die Zementindustrie ist auch die Ziegeleiindustrie an das Vorhandensein geeigneter Rohstoffe gebunden. "Die Zahl der in dieser Industrie beschäftigten Arbeiter blieb während der letzten 20 Jahre ungefähr gleich,

während die motorische Kraft durchschnittlich weiterhin anstieg."[1] Durch rationelle Grossproduktion sanken die Preise für Backsteine und Dachziegel. Durch diese Verbilligung wurde die Bedeutung der Absatztransportkosten stark gesteigert. In unserer Gegend kann von einer gewissen Transportorientierung der Ziegeleiindustrie gesprochen werden, da alle diese Standorte in der Nähe des Transportkostenminimalpunktes für Kohle liegen.[2] Ca. 88 % der schweizerischen Ziegeleien werden in einer Zone von etwa 50 km abgesetzt.[3] Aus diesem Grunde sind diese Kosten im Kanton Baselland verhältnismässig gering, gleichgültig, ob der Transport mittels Auto oder mittels Eisenbahn erfolgt. In diesem Gebiet wird das sogenannte Mehrzonensystem angewandt, das in vier räumlich verschiedene Grössen unterteilt ist.[4] Es besteht eine zentrale Verkaufsstelle, die über sämtliche im Gebiet der Backstein AG Basel anfallenden Bestellungen verfügt, um sie, der Transportlage entsprechend, den Lieferanten zuzuteilen.

Tabelle 32

Jahr	Backsteine 25/12/6 1000 Stk.	in Fr.	Biberschwanzziegel 1000 Stk.	in Fr.
1950	99.-	100	139.-	100
1951	99.-	100	139.-	100
1952	104.-	105	160.-	115
1953	104.-	105	160.-	115
1954	104.-	105	160.-	115
1955	104.-	105	160.-	115
1956	104.-	105	160.-	115
1957	114.-	115	175.-	126
1958	114.-	115	175.-	126
1959	114.-	115	175.-	126
1960	114.-	115	175.-	126

Quelle: Stat. Jahrbuch des Kantons Baselstadt. Die Preise verstehen sich für die Lieferung mittlerer Mengen an Bauunternehmer ohne Abzug allfälliger Rabatte franko Baustelle.

1) Eduard Hensel im Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft 1955, Bd. 1, Seite 663.
2) In unserem Falle in Allschwil, Binningen, Oberwil und teilweise noch in Laufen.
3) Adolf Merkle, Diss. Freiburg 1949, Seite 61: "Die Absatztransportkosten der Schweiz. Ziegeleiindustrie".
4) Das Mehrzonensystem lässt sich besonders dort gut durch-

Dadurch ist eine rationellere Belieferung der Konsumenten möglich; unzweckmässige Transportkostenbelastungen können weitgehend verhindert werden.

Tabelle 33

Jahr	Rundeisen 8-9 mm 100 kg		I-NP Träger 12-30 100 kg	
	in Fr.	1950 = 100	in Fr.	1950 =100
1950	43.05	100	42.25	100
1951	66.80	155	67.-	159
1952	70.80	164	71.-	168
1953	56.30	131	55.50	131
1954	51.80	120	51.-	121
1955	58.30	135	56.50	134
1956	65.10	151	67.50	160
1957	69.60	162	71.50	169
1958	55.10	128	60.-	142
1959	49.60	115	53.-	124
1960	65.60	152	56.50	134

Quelle: Stat. Jahrbuch des Kantons Baselstadt. Preise franko Baustelle für Lieferung mittlerer Mengen an Bauunternehmer.

Was die Eisenpreise angeht, so ist in erster Linie zu berücksichtigen, dass Eisen vor allem in mehrstöckigen Gebäuden Verwendung findet. Dennoch ist der Anteil des "Eisens" an solchen Bauten verhältnismässig gering. So wurden z.B. zum Bau der neuen Hochhäuser in der Hard in Birsfelden nur etwa 100 - 110 Tonnen Betonrundeisen pro Hochhaus verlegt. Die aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlichen Preisschwankungen ergeben sich vor allem aus der Abhängigkeit des schweizerischen Eisenhandels von ausländischen Stahlwerken. Dadurch übertragen

---

führen, wo die Produzenten auf einem relativ kleinen Raum zentralisiert sind und deren gesamtes Absatzgebiet sich progressiv gleich von den einzelnen Standorten der der Mehrzone angeschlossenen Unternehmungen erweitert. Adolf Merkle, a.a.O., Seite 69. Für alle der Mehrzone angeschlossenen Unternehmungen steigen die Transportentfernungen ungefähr gleich. Damit können für die gleichen Ortschaften die gleichen Transportkosten erhoben werden, was eine individuelle Berechnung der Transportkosten für jeden einzelnen Transport überflüssig macht.

sich die ausländischen Preisschwankungen auch auf den inländischen Markt. Verteuernd wirken sich auch die heute sehr grossen Lagerhaltungskosten der Eisenhandelsfirmen aus. Grosse Lager sind jedoch notwendig, da heutzutage mit Lieferfristen bis zu einem Jahr gerechnet werden muss. Die damit verbundenen Risiken schlagen sich ebenfalls in den erhöhten Preisen nieder.

4. Kapitel: Mietpreise

Seit einigen Jahren ist die Mietpreisfrage zu einem viel erörterten und zugleich umstrittenen Problem geworden, bedingt durch den engen Zusammenhang zwischen der Höhe der Mietzinsen und der Einkommenshöhe der Wohnungsnachfrager. Diesen Zusammenhang hat bekanntlich im Jahre 1867 der deutsche Statistiker Schwabe anhand von 12303 Beobachtungen untersucht.[1] Allerdings muss sein "Gesetz" durch den Zusatz "innerhalb gleicher sozialer Schichten wird mit höherem Einkommen ein prozentual geringerer Betrag für die Miete aufgewendet" eingeschränkt werden.[2] Weiterhin gilt es wohl für Mieten, jedoch nicht für die Wohnungseinrichtungen. In diesem Falle nehmen mit steigendem Einkommen die Ausgaben zu.

1. Die Bestimmung der Mietpreishöhe

Da die Mietpreise Gegenstand der verschiedensten Agitationen geworden sind, sind in die Beobachtungen Unrichtigkeiten und Uebertreibungen hineingekommen, deren Klarstellung sehr schwierig ist. Wir dürfen sagen, dass der Mietzins heute ein politischer Zins geworden ist.

---

1) H. Schwabe, "Das Verhältnis von Miete und Einkommen in Berlin", Gemeinde-Kalender und städtisches Jahrbuch für 1868, 2. Jg. Herausgegeben vom statistischen Bureau der Stadt Berlin 1868, Seiten 264ff.

2) Vgl. Asta Hampe, S. 65.

Privatwirtschaftlich gesehen wird sich der Wohnungsunternehmer hinsichtlich des Aufwandes nach dem zukünftig erwarteten Mietpreis richten. Diesen betrachtet er auf die Dauer als Richtgrenze.[1] Ein einmal gebautes Haus wird zu jedem erhältlichen Marktpreis vermietet, solange die variablen Vermieterkosten gedeckt sind. Dies ist immer noch wirtschaftlicher, als wenn das Haus leerstehen würde. Solange die Wohnungen durch Mieten noch Gewinne einbringen, besteht ein Anreiz, neue Bauten zu erstellen.

Es ist nach Spiethoff eine Eigenart der Mietpreise, dass sie auch bei steigender Tendenz die Wohnungsnachfrage nur in beschränktem Masse beeinflussen. "Da das Wohnungsbedürfnis zu den elementarsten gehört, ist es als solches hart gegen Preiserhöhungen."[2]

Die Mietpreiserhöhung muss schon sehr stark sein, bis eine Wohnung gewechselt wird.[3] Ausgangspunkt für die Abstufungen der Mieten ist nach Spiethoff die unbedingte Stadtrente, namentlich für die reinen Wohngebiete.[4]

Eine verbesserte Einkommenslage wird sich vorerst auf den vorhandenen Wohnraum auswirken, indem grössere und neuzeitlichere Wohnungen nachgefragt werden. Erst nachdem diese Möglichkeiten erschöpft sind - oder die Nachfrage als dauerhaft erscheint -, wird die Neubautätigkeit angeregt, jedoch mehr in qualitativer Hinsicht. Diese Qualitätserhöhung muss natürlich bezahlt werden und drückt sich in höheren Mietpreisen aus. Jede Einkommensklasse bewertet

---

1) Lütge, a.a.O., Seite 224.

2) Spiethoff, "Boden und Wohnung", a.a.O., Seite 146.

3) Nach Wilhelm Bickel ist "der Mietpreis an einem bestimmten Ort bei freier Preisbildung in erster Linie eine Funktion von Wohnungsgrösse und Ausstattung". - Handbuch der Schweizerischen Volkswirtschaft, Band 2, Seite 642.

4) Spiethoff, a.a.O., Seite 142.

ihre Wohnung nach ihrer eigenen Geldwertschätzung, nicht nur nach ihren Eigenschaften. Inwieweit pro Einkommen in Stadtnähe mehr Mieten aufgewendet werden, liess sich anhand des verfügbaren Zahlenmaterials nicht feststellen.

Ausserdem muss berücksichtigt werden, dass nicht nur die Neubauwohnungen am Preisbildungsprozess teilnehmen, sondern alle schon bestehenden Wohnungen, und zwar unabhängig von den Bedingungen, unter denen sie gebaut wurden. Dadurch haben sich im Laufe der Zeit zwei besondere Mietzinskategorien gebildet. Aus welchen Gründen ändert sich nun das Mietenniveau? Nach Lütge[1] ist für die Miethöhe die Wohnlage mitbestimmend, d.h. in welchem Masse sie von den Nachfragern eingeschätzt wird. Durch gegenseitige Ueberbietungen in bestimmten Wohnlagen treiben die Nachfrager die Mietzinsen in die Höhe. Je weniger eine bestimmte Wohnlage geschätzt wird, desto niedriger wird die Miete sein. Heutzutage spielt die Entfernung vom Zentrum keine so grosse Rolle mehr, da durch rasche und regelmässige Verkehrsmittel eine Verbindung in die Stadt gewährleistet ist. Ein Grund, weshalb die Mieten wohl kaum sinken werden, liegt darin, dass heute zu einem grossen Teil nur noch die Spitzenfinanzierung aus eigenen Mitteln erfolgt. Deshalb entsteht durch den hohen Anteil der fremden Mittel am Wohnungsbau ein starkes Hemmnis gegen einen Mietpreisrückgang und damit einen sinkenden Wert des Gebäudes. Es herrscht eher die Tendenz, den Wert eines Gebäudes zu erhöhen.

Als weiteres Kriterium kann die soziale Selbsteinschätzung der Miete angesehen werden, die mit der Wahl einer Wohnung verbunden ist. Neben den vorher besprochenen Miet-

---

1) Lütge, a.a.O., Seite 221.

abstufungen tritt noch eine Abstufung in vertikaler Richtung ein. So nehmen z.B. in den Hochhäusern die Mieten von den untern Stockwerken gegen die oberen hin zu. Diese Mietpreise werden nur in beschränktem Masse von den Baukosten her bestimmt.

2. Mietpreise und Mietzinskontrolle

Bei der Einführung der Mietpreiskontrolle ging man von der Annahme aus, dass sich der Ausgleich des Angebots und der Nachfrage nach Wohnungen nicht mehr auf dem Markte vollziehen konnte, da sonst dem knappen Angebot ungerechtfertigte Mietpreissteigerungen entgegenstünden. Aus diesem Grunde wurde das Mietpreisniveau auf einem gewissen Stande festgehalten. Damit übernahm der Staat auch die Entscheidung darüber, was als "gerechte" Miet-Einkommensrelation anzusehen ist, und damit war gleichzeitig eine Bewertung der in den Häusern investierten Kapitalien verbunden. Was aber wird durch eine solche Kontrolle erreicht? Einerseits ergibt sich durch den Mietpreisstop ein Nachfrageüberhang: der Wohnungsbedarf bläht sich in Form von "Wohnungsbeibehaltungen" auf. Andererseits wirkt sich ein niedriges Mietzinsniveau nachteilig auf die Rendite aus. Wird sie als zu gering erachtet, könnte eine Stockung in der privatwirtschaftlichen Neubautätigkeit eintreten. Aus sozialpolitischen Gründen kann dann der Staat gezwungen sein, in die Lücke zu springen und den darniederliegenden Wohnungsbau mit staatlichen Mitteln zu fördern.

Sieber definiert die Mietpreispolitik als die behördlichen Massnahmen, welche auf eine Beeinflussung der Mietpreise gerichtet sind. Dies bedeutet, dass es sich nicht notwendigerweise um Eingriffe der obersten staatlichen Behörden - des Bundes also - handeln muss;

sie kann auch von nachgeordneten öffentlich-rechtlichen Stellen betrieben werden, wie von Kanton oder Gemeinde.[1] Ziel dieser Massnahmen soll der Schutz der Konsumenten sein, von denen die Mieten nur ein Glied darstellen. Während des Krieges wollte der Staat die Kriegslasten möglichst gerecht auf alle Bevölkerungskreise verteilen. Als indirekt wirkendes Mittel steht ihm die Subventionierung des Wohnungsbaus zur Verfügung, d.h. die Beeinflussung der Preise wird von ihm nur mittelbar durch Mietzinszuschüsse, Konsumentensubventionen und Wohnbauaktionen vorgenommen. Doch sollen diese Massnahmen erst in einem folgenden Kapitel behandelt werden.

In den folgenden Ausführungen wollen wir kurz die rechtlichen Grundlagen streifen und daraufhin ihre wirtschaftlichen Folgen untersuchen.

Durch Verfügung I des eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes vom 27. September 1936 war es grundsätzlich untersagt, den Miet- und Pachtzins ohne Genehmigung der eidgenössischen Preiskontrollkommission über den Stand vom 28. September 1936 zu erhöhen.[2] Die Behörden begnügten sich mit einem Mietzinsstop und verzichteten auf die Einführung einer Genehmigungspflicht für Mieten. Sie blieb grösstenteils ohne Bedeutung, da die Mietpreise in

---

1) Durch die Verfügung XVI des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements vom 24. Mai 1939 betr. ausserordentlichen Massnahmen über die Kosten der Lebenshaltung hat der Bund wichtige Funktionen der Mietpreiskontrolle an die Kantone abgetreten. Die schweizerische Mietpreiskontrolle kennt allerdings nur die Beeinflussung nach unten. Mit der Verknappung des Wohnungsangebotes sollen die Mieten zum Schutze des Mieters möglichst am Steigen verhindert werden. Es sind dies im grossen drei Gruppen von Massnahmen:
1. Eine Beschränkung des Kündigungsrechtes des Vermieters und bei gerechtfertigter Kündigung sechs Monate Frist.
2. Inanspruchnahme unbenützter Wohnräume durch die Gemeinden.
3. Beschränkung der Freizügigkeit - vgl. Art. 19 des BRB vom 15. Oktober 1941.

2) Verfügung I des EVD betr. ausserordentliche Massnahmen über die Kosten der Lebenshaltung vom 27.9.1936, eidg. Gesetzessamml. 36, Bd. 52, Seite 744.

jener Zeit ohnehin sinkende Tendenz aufwiesen. Erst die Verfügung I des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes vom 2. September 1939 betreffend die Kosten der Lebenshaltung bestimmte, dass es vom 4.9. 1939 an untersagt sei, die Miet- und Pachtzinse über den effektiven Stand vom 31. August 1939 ohne ausdrückliche Genehmigung der zuständigen kantonalen Unterstelle zu erhöhen.[1] Damit hat die Mietpreiskontrolle ganz allgemein einer Steigerung der Mietzinse entgegengewirkt. Das gleiche Verbot wurde auch auf die während und nach dem Kriege gebauten Wohnungen ausgedehnt, deren Mietzinse vor Vertragsabschluss ebenfalls der Genehmigungspflicht der kantonalen Mietpreiskontrollstelle unterstellt waren.[2] Da im Kanton Baselland das Mietpreisniveau ohnehin schon niedrig war, war für weitere Interventionen im Wohnungsbau nur ein geringer Anreiz vorhanden, eine Tendenz, die durch den Mieterschutz noch verstärkt wurde. Es durften nur Mieten verlangt werden, welche die Hausbesitzerlasten mit Verzinsung des Eigenkapitals deckten, mit andern Worten: der Hausbesitzer sollte durch die Vermietung keine Gewinne erzielen, aber auch keine Verluste erleiden. Damit war eine beschränkte Anpassung der Mieten an die gestiegenen Baukosten gegeben. Eine erste generelle Erhöhung der Mietpreise von 10 %, bei der keine Mehrleistung seitens des Hauseigentümers nachgewiesen werden musste, wurde 1950 zugelassen.[3] Eine Erleichterung trat erst dann ein, als die seit dem 1.1.1947 beziehungsbereit gewordenen Neubauten

---

1) Art. 1 vom 4.9.1939 an ist es untersagt, ... die Miet- und Pachtzinse, die ... über den effektiven Stand vom 31.8. 1939 ohne Genehmigung zu erhöhen. Die Genehmigung von Preis- und Tariferhöhungen ist bei der eidgenössischen Preiskontrollstelle schriftlich nachzusuchen. Eidgenössische Gesetzessammlung 1939, Bd. 55, Seite 820.

2) Verfügung 7 des eidgen. Volkswirtschaftsdepartementes betr. die Kosten der Lebenshaltung und den Schutz der regulären Marktversorgung vom 1.5.1941, Eidgenössische Gesetzessammlung 1941, Bd. 57, Seite 511.

3) Verfügung der EPK über Mietzinse für Immobilien vom 30.8. 1950 (GS 1950/II 803). Von dieser Erhöhung wurden die seit dem 31.8.1939 erstellten subventionierten Bauten sowie die seit dem 1.1.1943 neu erstellten oder umgebauten Mietobjekte ausgenommen.

aus der Mietzinskontrolle entlassen wurden.[1] Die zweite generelle Mietpreiserhöhung von 5 % bewilligte der Bundesrat am 1. Juni 1954. Diese konnte frühestens auf den 1. Oktober 1954 realisiert werden.[2] Diese Mietpreiserhöhungen bewirkten indessen nach Angabe des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland lediglich eine Preissteigerung von durchschnittlich 2,5 % der Gesamtheit. Diese Erhöhungen waren zu einem guten Teil auf zusätzliche Aufwendungen des Hausbesitzers zurückzuführen. Auf den 1.4. 1958 und auf den 15.4.1961 erfolgten weitere generelle Mietpreiserhöhungen um je 5 %.[3] Die ökonomischen Auswirkungen, die sich aus den vorgenannten Bestimmungen ergeben, sollen in einem besonderen Abschnitt behandelt werden.

In der Nachkriegszeit kam es auf dem Wohnungsmarkt zu einem andauernden Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage, was zur Folge hatte, dass lange nicht mehr alle Wohnungssuchenden, auch bei gesteigerten Mieten, eine Wohnung wechseln konnten. Besonders für kinderreiche Familien in unsicheren Einkommensverhältnissen war es vielfach fast unmöglich geworden, eine passende Wohnung zu finden. Nach Möglichkeit wollen wir uns bei der Behandlung dieser Fragen auf offizielle amtliche Angaben stützen, da die Publikationen der verschiedenen Interessengemeinschaften meist einen recht einseitigen Standpunkt einnehmen.

Zur Abklärung dieser Fragen ist zu unterscheiden zwischen Altwohnungen, die vor dem Kriege erbaut wurden, den Wohnungen, die während und kurz nach dem Kriege erbaut wurden und den der Mietpreiskontrolle nicht mehr unter-

---

1) Bundesbeschluss über die Durchführung einer beschränkten Preiskontrolle vom 10.6.1953 (GS 1953/891)

2) Bundesratsbeschluss über Mietzinse für Immobilien vom 1.6.1954 (GS 1954/625)

3) Bundesratsbeschluss über Mietzinse für Immobilien vom 26.11.1957 (GS 1957/966).
Bundesbeschluss vom 21.12.1960 über Mietzinse für Immobilien (GS 1961/284).

stehenden Wohnungen.[1] Bei den Altwohnungen ist erst in den letzten Jahren eine Veränderung eingetreten. "Bei nicht umgebauten Altwohnungen (die der Mietzinskontrolle noch unterstehen) hört die Vermietung so lange nicht auf, als der Besitzer wenigstens seine variablen Kosten decken kann, die ihm bei einem Leerstehen des Gebäudes erwachsen würden."[2] Anders liegen die Verhältnisse beim Angebot der Neubauwohnungen. Dem Kostendeckungsprinzip entsprechend, musste die eidgenössische Preiskontrolle die Anpassung der Mieten an die gestiegenen Baukosten zulassen, da sonst kaum mehr gebaut worden wäre. Dadurch sind zwei deutlich unterschiedene Wohnungs- und Mietzinskategorien entstanden. Dies lässt sich anhand folgender Tabelle ohne weiteres feststellen:

Tabelle 34

Durchschnittliche Mietpreise im Kanton Baselland in Franken

Wohnungen mit Bad	Bauperiode I			Bauperiode II		Bauperiode III
	1941	1950	1954	1950	1954	1954
Zwei Zimmer	744	852	901	1218	1255	1399
Drei Zimmer	923	1046	1106	1475	1520	1785
Vier Zimmer	1147	1248	1319	1639	1688	2572
Alle 2-4 Zimmer	943	1051	1111	1487	1531	1840

Quelle: Wohnungen und Mietpreise im Kanton Basellandschaft, Herausgegeben vom Amt für Gewerbe, Handel und Industrie, Liestal 1956, Seite 64.

Hervorzuheben ist eine Bevorzugung der Mieter von Altwohnungen gegenüber der wachsenden Zahl derer, die auf Neubauwohnungen angewiesen sind. Da der offizielle Lebens-

1) Vgl. Ausführungen Seite 31

2) Hugo Sieber, "Die mietpreispolitische Behandlung der reinen Wohnbauproduzenten", Verlag Paul Haupt, Bern 1947, Seite 67.

kostenindex, welcher der Lohnbegutachtungskommission als Ausgangspunkt zur Berechnung der Richtsätze für die Teuerungszulagen gedient hat, die Mietpreissteigerung der nicht oder ungenügend subventionierten Kriegs- und Nachkriegswohnungen nicht wirklich auszudrücken vermag und sich somit auch kein entsprechender Teuerungsausgleich ableiten lässt, müssen die Mieter einen relativ grösseren Teil ihres Einkommens für Mietausgaben aufwenden, als die Inhaber von Altwohnungen mit gleichem Einkommen. Dies ist nur möglich, indem sie die übrige Lebenshaltung um den mehraufgewendeten Betrag einschränken.

Infolge der Geldentwertung während des Krieges ist der reale Mietzinsertrag des Vermieters gesunken, da es ihm unmöglich war, sein Einkommen aus der Wohnungsvermietung der geldmässigen Teuerung entsprechend zu erhöhen, wie das die eidgenössische Preiskontrolle bei allen übrigen Einkommensarten - mit Ausnahme der Kapitalzinsen - immer zugelassen hat.[1] Damit sollte das ursprüngliche Verhältnis zwischen Mietpreis und Hausbesitzerlasten aufrecht erhalten und unerlaubte Gewinne des Liegenschaftsbesitzers vermieden werden. Man wollte verhindern, dass die Unterhaltsarbeiten an den Wohnungen teilweise eingestellt wurden und damit bei gleichen Mieten durch die Hausbesitzer ein Gewinn erzielt werden.[2] Die Unterhaltungskosten wurden kurz nach dem Kriege mit etwa 1 - 1½ % des Gebäudewertes veranschlagt.[3] Je nach Alter und Grösse der

---

1) Die Verfügung 1 des EVD enthält in ihrem Art. 1 im Rahmen des allgemeinen Preisstops nicht nur das Verbot von Preis- und Mietzinserhöhungen ohne Genehmigung, sondern überdies in Absatz 3 eine Ermächtigung zur Senkung unangemessener Preise.

2) Dieser Tatbestand ist im Kreisschreiben der eidgen. Preiskontrolle Nr. 130 Art. 58,1 besonders aufgeführt.

3) Bussmann, Albert, "Das städtische Haus- und Grundeigentum als Kapitalanlage in der Schweiz", Zug 1946, Seite 117.

Liegenschaft wird ausserdem eine durchschnittliche Abschreibung von 1/4 - 1/2 % des Gebäudewertes als jährliche Abschreibungsquote in den Mietzinsen einzukalkulieren sein.[1)]

Wenn es die Nachfrage gestattet, wird der Vermieter zu seinen errechneten Selbstkosten einen Zuschlag im maximalen Rahmen der Mietpreishöhe machen, und zwar bis zu der Grenze, da noch ein Interessent zum Vertragsabschluss bereit ist. Bei den heutigen Leerwohnungsziffern und dem dringenden Wohnungsbedarf wird diese obere Grenze bei Neubauwohnungen mühelos erreicht.

Die Vermieter hatten an der Ordnung der Rechtmittel auszusetzen, dass dem Mieter als Wohnungsbenützer die gleichen Rekursmöglichkeiten offen standen wie dem Vermieter, obwohl bei den Preisfestsetzungen auf den übrigen Gebieten der Preiskontrolle der Konsument ausgeschaltet war und nur die staatlichen Organe auf der einen Seite, und Produzenten, inkl. Handel, auf der anderen Seite in Erscheinung traten. Da den Wohnungsvermietern, denen volkswirtschaftlich eine gleiche bzw. ähnliche Stellung wie den Produzenten oder dem "Handel" zukommt, fühlen sie sich gegenüber diesen Unternehmungszweigen benachteiligt.

Einen weiteren Grund für eine Aufhebung der Mietpreiskontrolle sahen die Vermieter darin, dass die Rendite der Neubauwohnungen durch die preislich viel günstigeren Altwohnungen, deren Mieten infolge des Mietpreisstops der Teuerung nur mässig gefolgt waren und damit zu den bekannten Mietpreisunterschieden führten, "gefährdet" sei, obwohl

---

1) Nach Adolf Hägi, "Die Bewertung von Liegenschaften", Zürich 1945, und Albert Bussmann, a.a.O.

ein grosser Teil der Altwohnungen in bezug auf Qualität und Ausstattung den Neuwohnungen ebenbürtig war. Ausserdem wirke sich eine reale Verbilligung der Altwohnungen in der gleichen Richtung aus. Nach Charles La Roche[1] haben sich die Altwohnungen real um rund 40 % verbilligt, ein Grund, weshalb der Mietkostenanteil am Familienbudget von ca. 20 - 25 % vor dem Kriege auf ca. 12 - 15 % gefallen sei. Infolge dieser Tatsache werden in vielen Fällen Wohnungen beibehalten, die früher aufgegeben oder durch eine billigere ersetzt worden wären. Deshalb machen die Befürworter für eine Aufhebung der Mietpreiskontrolle als entscheidendes Argument für eine Abschaffung der Mietpreiskontrolle geltend, dass bei steigendem Einkommen eine Aufwanderung der Familien in teurere Wohnungen einsetzen und damit die Freigabe der billigen Vorkriegswohnungen erreicht werde.[2] Es ist jedoch fraglich, ob eine Aufwanderung von den billigeren in die teureren Wohnungen stattfindet. So lange auch im Kanton Baselland Differenzen von 50 - 100 % zwischen den Mietkategorien bestehen, werden die gegenwärtigen Mieter der Altwohnungen nicht daran denken, Neubauwohnungen zu beziehen, auch wenn sie sich einkommensmässig eine bessere Wohnung leisten könnten, da sie sich an mehr Wohnraum gewöhnt haben.

Diese Aufwanderung wird erst bei einem wesentlich kleineren Mietgefälle zwischen Alt- und Neubauwohnungen eintreten. Eine Tendenz zur Verringerung des Mietgefälles besteht darin, dass häufig Altwohnungen unter dem Druck der Konkurrenzverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt nachträglich modernisiert werden.

---

1) "Vorschläge eines Volkswirtschafters". Nationalzeitung Nr. 378 vom 19.8.1947, Blatt 3.

2) "Probleme der Wohnbaufinanzierung und der Mietpreiskontrolle". Freimütige Gegenthesen, NZZ Nr. 416 vom 27.2. 1948.

Als Argument für die Mietpreiskontrolle wird angeführt, dass gerade minderbemittelte und kinderreiche Familien in erster Linie das Opfer der Wohnungsnot geworden sind. "Selbst wenn diese Familien noch bereit wären, sich in ihrer übrigen Lebensgestaltung bis in die "Bedrängniszone" hinein einzuschränken, um entsprechend mehr ihres Einkommens zur Bezahlung der Wohnungsmiete aufzuwenden, müsste diese Mietzinslage für die Mehrzahl einkommensmässig wahrscheinlich noch immer unerschwinglich bleiben."[1)]

Um wieviel Prozent die Mietpreise ohne die Einschränkungen der Mietpreiskontrolle gestiegen wären, ist schwer zu sagen. Sieber schätzt das Ausmass der Steigerung bei voller Freigabe der Mieten auf 35 - 40 % des heutigen Niveaus.[2)] Der vom Altwohnungsmieter eingesparte Betrag beträgt nach seinen Angaben rund 25 - 29 % jener Mietausgaben, die bei einer vollen Freigabe dieser Wohnungskategorie zu bezahlen wären. Hervorzuheben ist jedoch, dass es sich hierbei um blosse Schätzungen und nicht um "Präzisionsangaben" handelt.

Der Anteil der Mietausgaben eines Altwohnungsmieters an den Gesamtausgaben beträgt nach Sieber 1958 noch 13,9 %. Beim Neuwohnungsmieter machen sie hingegen in der gleichen Zeit 21,6 % der Gesamtausgaben aus.[3)]

Bei vollständiger Aufgabe der Mietpreiskontrolle würde Sieber eine Preissteigerung der zwischen 1939 und 1946 erbauten Wohnungen von rund 25 % des heutigen Standes erwarten, da sie nicht mehr so grosse Qualitätsunterschiede

---

1) Werner Peter, "Die Schweizerische Mietpreiskontrolle der Kriegs- und Nachkriegszeit", Bern 1950, Seite 103.

2) Hugo Sieber, "Die Mietpreiskontrolle und ihr künftiger Abbau". Sonderheft 67 der Volkswirtschaft, Bern 1959, S. 23.

3) Vgl. Sieber, a.a.O., Seite 7.

aufweisen. Als Nebenwirkung wäre eventuell eine grössere Wohnungsdichte der Altwohnungen zu erwarten. Auf später erstellte Bauten hätte die Mietpreiskontrolle grundsätzlich keine direkte Wirkung mehr.

Was die durch die Aufhebung der Mietpreiskontrolle bewirkte Erhöhung des Indexes der Konsumentenpreise betrifft, so schätzt Sieber diese auf ca. 9,2 Punkte, wenn eine Erhöhung des Mietpreisindexes um 25 % angenommen wird.[1)]

Inwieweit die gestiegenen Mietpreise das Lohnniveau beeinflussen, hängt weitgehend von der Einstellung der Altwohnungsmieter ab.

Diese Prozentsätze sind allerdings mit Vorbehalten aufzunehmen, denn sie gelten nach Sieber nur für gesamtschweizerische Verhältnisse. Aufgrund der Untersuchungen im Kanton Baselland muss von solchen Schätzungen abgesehen werden, denn die ermittelten Ergebnisse würden einer Kritik nicht standhalten, dh. sie hätten lediglich hypothetischen Charakter.

Da heute die Nominaleinkommen weiter Kreise beträchtlich über das Niveau dessen hinausgestiegen sind, was zur blossen Wahrung des Konsumstandards eines Neuwohnungsmieters erforderlich wäre, äussert sich die ungleiche Stellung meist nur noch darin, dass der Realeinkommensgewinn des Neuwohnungsmieters kleiner ist als der des Altmieters. Dies gilt allerdings nur in dem Masse, als die Mietpreisvorschriften tatsächlich eingehalten werden.

---

1) Hugo Sieber, a.a.O., Seite 24.

Wie wir schon vorher gesehen haben, besteht gegenüber Altwohnungsmietern eine Kündigungsbeschränkung, wogegen der Neuwohnungsmieter der normalen obligationenrechtlichen Kündigungsmöglichkeit untersteht. Der Mieter einer Neuwohnung kann heutzutage nicht eine bescheidenere Altwohnung beziehen, wenn ihm der Mietpreis einer Neuwohnung zu teuer ist, denn diese sind zur Zeit nur aufgrund besonderer Beziehungen erhältlich. Es bleibt also nur der Umzug in eine kleinere Neuwohnung als Ausweichmöglichkeit übrig. Diese Tendenz ist auch im Kanton Baselland festzustellen.

Wie schon an anderer Stelle bemerkt, müssen bei alten Wohnungen Mietpreiserhöhungen kostenmässig begründet werden, da Mieterhöhungen laut Mietpreiskontrolle keine höhere Rendite abwerfen sollen. Indem auf Reparaturen verzichtet wird, kann eine gewisse erhöhte Rendite des Eigenkapitals erzielt werden. Dies ist jedoch nicht im Interesse einer Erhaltung des Gebäudes. Die einkommensmässige Stellung des Vermieters hat sich im Verhältnis zu andern Sachwertbesitzern, deren nominelle und realen Erträge sich entsprechend der allgemeinen Teuerung erhöhten, verschlechtert. Beim Verkauf eines Althauses wird der Preis nicht durch die Mietpreiskontrolle tiefgehalten, auch bei niedriger Rendite. Dies aus zwei Gründen: Entweder rechnet der Käufer damit, dass die Mietpreiskontrolle mit der Zeit wegfällt, oder er kauft das Haus in der Absicht, es abzureissen und ein neues errichten zu lassen, das der Mietpreiskontrolle nicht unterliegt. Der bestehende Nachfrageüberhang bewirkt ausserdem, dass der Vermieter in geringerem Masse zu Unterhaltsarbeiten gezwungen ist. Diese Handänderungen an Altbauten erlangen so durch die Mietpreiskontrolle spekulativen Charakter, was bei Neubauten weniger der Fall ist, da ein Abbruch der Liegenschaft weniger von Interesse ist.

Ein weiterer Nachteil für den Altwohnungsvermieter liegt darin, dass er gezwungen ist, unerwünschte Mietverhältnisse fortsetzen zu müssen, soweit keine schwerwiegende Beanstandungen vorliegen. Andererseits aber ist es auch möglich, die Mieter aus einer grossen Bewerberzahl auszuwählen. Es ist deshalb durchaus gegeben, dass die Preistiefhaltung der Althäuser die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten im allgemeinen ungünstig beeinflusst. Die Verminderung der Reparaturtätigkeit wird nicht dadurch ausgeglichen, dass ein Teil der Reparaturen durch die Mieter übernommen werden. Andererseits fällt es auf, dass auch in unserem Kanton in neuerer Zeit noch gut erhaltene Vorkriegsbauten abgebrochen wurden und an ihrer Stelle nicht nur Wohnbauten, sondern auch Verwaltungs- und Geschäftshäuser entstehen. Es stellt sich dabei zwangsläufig die Frage, ob diese Abbrüche nicht zu einem gewissen Teil auf die Mietpreiskontrolle zurückzuführen sind, oder ob der Boden nur einer intensiveren Nutzung zugeführt werden soll.[1] Wenn ja, kann die Mietpreiskontrolle nicht allein für den Abbruch von Gebäuden verantwortlich gemacht werden.

Infolge der Abbruch- und Neubaukosten braucht der prozentuale Bruttoertrag keineswegs über demjenigen des abgerissenen alten Gebäudes zu liegen. Demnach muss entweder die Grundrente so sehr gestiegen sein, dass die Möglichkeit einer mietpreismässigen Realisation besteht, oder das neuerstellte Mietobjekt muss eine grössere Anzahl Wohnungen aufweisen als das alte, um die gleiche Bruttorendite zu erzielen.

In sozialpolitischer Hinsicht ist zu berücksichtigen, dass die "Neubaumieter" durch den Mietpreisschutz der Altwohnungen benachteiligt sind. Dieser Zustand wäre

---

1) z.B. durch die Erstellung von Hochhäusern.

in Ordnung, wenn die Altbauten von sozial schwächeren Schichten bewohnt würden. Aber gerade diese Differenzierung ist weitgehend dem Zufall überlassen. Es werden durch die Mietpreiskontrolle auch Leute entlastet, die dies nicht nötig hätten. Es seien in diesem Zusammenhang nur Leute genannt, die eben einen neuen Hausstand gründen und auf eine teure Neubauwohnung angewiesen sind. Sie stehen zum grossen Teil am Anfang ihrer beruflichen Laufbahn, während ältere Leute mit erreichtem Salärmaximum privilegierte Altwohnungsmieter bleiben. Deshalb müssen aus finanziellen Gründen häufig zu kleine Neubauwohnungen bezogen werden.

Unter Zusammenfassung der behandelten Punkte kommen wir zum Schluss, dass die Mietpreiskontrolle nicht vorbehaltlos akzeptiert werden kann, da sie nur für einen Teil der Mieter gilt und einen grossen Teil anderer benachteiligt.

Zum Abbau der Mietpreiskontrolle schlägt Sieber folgende Massnahmen vor:

1. Die einzelnen Kantonsregierungen sollen dem Bund die Gemeinden angeben, für die unter Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen die Freigabe der Mietpreise beantragt wird.

2. Mit der ersten Massnahme werden die zwischen 1942 und 1946 erstellten Objekte der Preiskontrolle entzogen. Bei einer zweiten Mietpreiserhöhung wird diese Befreiung auf die Objekte der Erstellungsjahre 1940/41 ausgedehnt.

3. Bei den beiden ersten Massnahmen wird eine 15 %ige Mietpreiserhöhung des heutigen Standes vorgesehen. Nach zwei weiteren Jahren soll für die noch der Mietpreiskontrolle unterstehenden Objekte eine weitere Erhöhung von 10 % des damaligen Standes bewilligt werden. In den zwei folgenden Jahren sollen die Ob-

jekte völlig freigegeben werden. Als Variante ist eine dreimalige Erhöhung von je 10 % des jeweiligen Standes oder von zwei mal 10 % und 1 x 5 % vorzuschlagen, in beiden Fällen wieder mit nachfolgender Entlassung aus der Kontrolle.

4. Um die Mieter zu schützen, ist bei Kündigung der bestehenden Mietverhältnisse ein sechsmonatiger Umzugstermin vorgesehen, bei bisherigen Vertrags- und Mietpreisbedingungen.[1)]

Diese vier Massnahmen hätten den Vorteil der Dosierbarkeit, und die Aufhebung der Mietpreiskontrolle würde weniger nachteilig empfunden. Andererseits könnten durch wiederholte Erhöhungen die Mieter beunruhigt werden. Ein weiterer Nachteil liegt darin, dass nicht bei allen Wohnungskategorien die gleichen Anpassungsschritte notwendig sind.

Eine abrupte Aufhebung der Mietpreiskontrolle hätte den Nachteil, dass die unerwünschten Einwirkungen auf einmal einträten und dadurch zu einer preislichen Beunruhigung führen. Die Freigabe nach Mietzinskategorien hätte den Vorteil, dass sie sofort dort vorgenommen werden könnte, wo die negativen Wirkungen keine wesentliche Bedeutung haben. Eine sinnvolle Kategorienbildung wird jedoch immer schwierig durchzuführen sein, da sie zu einer grossen Zahl strittiger Grenzfälle führen würde. Deshalb wäre es zweckmässig, die Aufhebung in regionalem Rahmen durchzuführen, da hierbei den Gegebenheiten besser Rechnung getragen werden könnte. Es wäre Sache der Kantone, die Gemeinden zu bestimmen, die für einen solchen Abbau in Frage kämen. Der Nachteil dieser These liegt darin, dass neue Ungleichheiten entstehen. Am besten wäre deshalb mit solchen Mietobjekten zu beginnen, bei denen die Differenz zum freien Marktpreis am günstigsten

---

1) Hugo Sieber, "Die Mietpreiskontrolle und ihr künftiger Abbau". Sonderheft 67 der Volkswirtschaft, Bern 1959, Seite 28.

ist.[1] Als ergänzende Massnahme wäre eine Intensivierung der staatlichen Wohnbauförderung - sei es durch Subventionen oder durch Mietzuschüsse - angezeigt. Welchem Subventionierungssystem der Kanton Baselland den Vorzug gegeben hat, wird in einem besonderen Kapitel behandelt.

3. Die Mietpreisverhältnisse im Kanton Baselland

Gegenstand der folgenden Erhebungen war die reine Wohnungsmiete. Mieten für andere Räumlichkeiten wurden nicht berücksichtigt. Unter diesen Umständen waren auch Pachtverhältnisse, wie sie namentlich in der Landwirtschaft und im Gastgewerbe vorkommen, nicht in die Untersuchung einzubeziehen, auch dort, wo die Benützung einer Wohnung im Pachtzins eingeschlossen ist.

Nach den herrschenden Gepflogenheiten wurde bei der Wohnungszählung die periodische Entschädigung für die reine Wohnungsnutzung unter Einschluss des Normalwasserzinses, der Vergütung der allgemeinen Beleuchtung in Keller, Estrich, Treppenhaus usw., ferner für Benützung der Waschküche und gegebenenfalls des Lifts, diesem Begriff untergeordnet. Die Mieten wurden um die Garagenausgaben nach billigen, ortsüblichen Ansätzen reduziert. Auch wurden die Mietpreise für Dienstwohnungen weggelassen, da sie nicht marktmässig bedingt sind.

Die durchschnittlichen Mietpreise 1950/60 für den Kanton Baselland sind in folgender Tabelle dargestellt:

---

1) "Mit der generellen Befreiung einiger 'Jahrgänge' könnte somit ohne schwerwiegende Wirkungen ebenfalls ein stufenmässiger Abbau verwirklicht werden." Zitiert nach Hugo Sieber, a.a.O., Seite 27.

Tabelle 35

Durchschnittliche Mietpreise 1950 und 1960 (pro Wohnung) in Fr.

Alle Wohnungen		Altwohnungen Bauperiode I		Neuwohnungen, Bauperiode II		Mehrpreis der Neuwohnungen absolut		in %	
1950	1960	1950	1960	1950	1960	1950	1960	1950	1960
905	1696	801	1148	1477	2235	676	1087	84,4	94,7

Quelle: Wohnungen und Mietpreise im Kanton Basellandschaft, a.a.O., Seite 51.
Für 1960 wurden die Zahlen nach Unterlagen des "Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie" errechnet.

Diese Mietpreise variieren natürlich von Ort zu Ort beträchtlich. Die obigen Durchschnitte sind daher für das allgemeine Preisniveau kennzeichnend. Wir dürfen deshalb auch nicht schliessen, dass eine Neuwohnung z.B. 1950 um 84,4 % teurer als eine entsprechende Altwohnung sei.

Ein Vergleich mit dem Jahre 1960 zeigt jedoch, dass sich die Kluft zwischen Alt- und Neuwohnungen noch weiter vertieft hat, vor allem deshalb, weil seit 1950 die Neubauwohnungen, welche der Mietpreiskontrolle nicht mehr unterstehen, zahlenmässig stärker ins Gewicht fallen. Ausserdem wurden in der Erhebung von 1960 alle Wohnungen bis Ende 1946 zu den Altwohnungen gezählt. Dadurch ergibt sich eine wesentlich andere Verteilung der Mietpreise und damit auch der Durchschnitte. Da sie lediglich das allgemeine Preisniveau kennzeichnen, sagen die vorliegenden Gesamtdurchschnitte ihrer Natur nach recht wenig aus. Für die Mietpreise können wir leider nicht zum Landesindex für Mietpreise greifen, da wir nicht von den Gesamterscheinungen auf Teilerscheinungen - als eine solche ist die hiesige Mietpreisbewegung anzusehen - schliessen dürfen. Der Mietindex, der zu einem guten Teil auf die Verhältnisse in Grosstädten zugeschnitten ist, kann für den Kanton Baselland nicht ohne weiteres als repräsentativ angesehen werden, da dieser überwiegend typisch halbstädtische und ländliche Verhältnisse aufweist.

Ausgangspunkt für die Entwicklung der Mietpreise im Kanton Baselland bildet ein durchschnittlicher Mietpreis von Fr. 722.- im Jahre 1941. Die folgende Darstellung zeigt, wie die Mietpreise nach und nach auseinanderfallen.

Tabelle 36

Bewegung der Mietpreise im Kanton Baselland in Franken

Jahr	Ø Mietpreis pro Jahr in Fr.	Durchschnittlicher Mietpreis nach Bauperioden				
		Bauperiode I	Bauperiode II	Bauperiode III	Bauperiode I *	Bauperiode II *
1941	722					
1950	905	801	1477			
1954	1130	850	1520	1860		
1960	1696				1148	2235

* Für 1960 wurden die durchschnittlichen Mietpreise für Alt- und Neuwohnungen gesondert aufgeführt, da sie nach andern Gesichtspunkten gegliedert wurden als bei früheren Erhebungen und deshalb keinen Vergleich zulassen.

Quelle: für 1941 - 1954: Wohnungen und Mietpreise im Kanton Basellandschaft, Liestal 1956,
für 1960: Errechnet aufgrund der Angaben des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie in Liestal.

Es fällt die besonders grosse Steigerung der Mietpreise zwischen den Jahren 1954 bis 1960 um ca. 50 % auf. Die Gründe für diese Preissteigerung sind mit den notwendigen Einschränkungen und Vorbehalten schon dargelegt worden. Da der Altwohnungsbestand in neuerer Zeit infolge von Abbrüchen zurückgeht, wird sich auch bei gleichbleibenden Mieten das Mietpreisniveau ständig erhöhen, sobald die Neubauten nach und nach ihre Berücksichtigung finden, wobei naturgemäss infolge örtlicher Verschiedenheit beträchtliche Abweichungen zu erwarten sind. Ausserdem ergeben sich durch die Tatsache, dass in den unteren Kantonsteilen bisher nicht

kanalisierte Häuser ans Kanalisationsnetz angeschlossen wurden, Mietpreiserhöhungen. Die Erhöhung von 1941 bis 1950 betrug 25,3 %, von 1950 bis 1954 24,9 %.[1)]

Nach Angaben des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie stiegen die Mietpreise für Altwohnungen von 1951 bis 1954 um 5,6 %, d.h. von Fr. 801.- auf Fr. 847.- im Durchschnitt. Die während der Bauperiode II erstellten Wohnungen wiesen, mit Ausnahme der subventionierten Bauten, bei denen im Anschluss an die Bauabrechnung eine Anpassung der Mietpreise erfolgen musste, keine grossen Mietpreisveränderungen auf. Diese Anpassung bewirkte einen durchschnittlichen Preisanstieg von 3 % auf Fr. 1521.- für Wohnungen der betreffenden Periode.

Die Niveauverschiebungen sind allerdings nicht allein der Teuerung zuzuschreiben, obwohl sie das wichtigste Kriterium ausmacht; auch verursachen die voranschreitende Verstädterung sowie die überdurchschnittliche Bautätigkeit Strukturveränderungen, die schwer ins Gewicht fallen. Dabei tritt eine Verschiebung in bezug auf die Einschätzung der Wohnungen ein.[2)] In den folgenden Ausführungen soll untersucht werden, auf welche Ursachen die grosse Diskrepanz zwischen Alt- und Neuwohnungen zurückzuführen ist.

Da die Ergebnisse für 1960 lediglich auf 20.000 Mietzinsangaben basieren, darf den errechneten Zahlen allerdings kein allzu grosser Aussagewert beigemessen werden.

---

1) Die behördlich bewilligten Mietpreiserhöhungen bewirkten nach Angabe des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland lediglich eine Preissteigerung von durchschnittlich 2,5 % der Gesamtheit und waren zu einem guten Teil auf zusätzliche Aufwendungen der Hausbesitzer zurückzuführen.

2) Ueber den Begriff einer "billigen" oder "teueren" Wohnung herrscht heute eine ganz andere Meinung als noch vor wenigen Jahren.

Tabelle 37

Durchschnittliche Mietpreise nach Bezirken und Bauperioden 1960

Bezirk	Mietpreisangaben Bauper. I	Mietpreisangaben Bauper. II	Mietsumme in Franken Bauperiode I	Mietsumme in Franken Bauperiode II	Ø in Franken Bauper. I	Ø in Franken Bauper. II	Ø Fr. aller Wohnungen
Arlesheim	5816	7804	6.991.030	18.058.137	1202	2314	1839
Liestal	2223	1669	2.554.118	3.390.246	1149	2031	1527
Sissach	1248	454	1.249.593	861.655	1001	1898	1240
Waldenburg	630	156	591.709	223.120	939	1430	1037
Total	9917	10083	11.386.450	22.533.158	1148	2235	1696

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Unterlagen des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland.

Werden die Mietpreise nach Bezirken gegliedert, verkleinert sich der Unterschied zwischen Alt- und Neuwohnungen. Erwartungsgemäss bestehen im Bezirk Arlesheim die grössten Mietunterschiede, da in dieser Region die Mietpreise stark von der Stadt Basel beeinflusst werden. Zahlenmässig liegen aus jenem Gebiet auch die meisten Mietpreisangaben von Neuwohnungen vor, wodurch das Missverhältnis zwischen Alt- und Neuwohnungsmieten verstärkt wird. Der verhältnismässig grosse Unterschied im Bezirk Sissach rührt daher, dass in den Fünfzigerjahren in diesem Kantonsteil in erster Linie Zwei- und Dreizimmerwohnungen erstellt wurden, die bei der Auszählung entsprechend ins Gewicht fielen. Durch die höheren Baukosten dieser Wohnungstypen bedingt, waren auch höhere Mieten zu erwarten.

Tabelle 38

Durchschnittliche Mietpreise 1960 für Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen in Franken

Wohnungsgrösse	Mietpreisangaben Bauper. I	Bauper. II	Ø Mietpreise Bauper.I	Bauper.II	Ø aller Wohnungen	* absolut	* in %
2-Zimmer	2702	1747	879	1826	1251	947	107,7
o.Mansarde	2184	1540	851	1810	1247	959	112,7
m.Mansarde	518	207	997	1945	1267	948	95,1
3-Zimmer	4754	5354	1155	2185	1700	1030	89,2
o.Mansarde	3880	4749	1127	2166	1699	1039	92,2
m.Mansarde	874	605	1275	2333	1708	1058	83,0
4-Zimmer	1361	2063	1417	2625	2145	1208	85.3
o.Mansarde	1037	1707	1353	2566	2108	1213	89,7
m.Mansarde	324	356	1623	2909	2296	1286	79,2

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach den Unterlagen des "Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland".

*** Mehrpreise der Neuwohnungen.**

Werden die Wohnungen nach ihrer Grösse aufgegliedert, zeigt es sich, dass die Mehrpreise der Neuwohnungen von 84,4 % bzw. 94,7 % nur im Falle der Zweizimmerwohnungen erreicht oder sogar überschritten werden. Mit zunehmender Wohnungsgrösse sinken die prozentualen Mehrpreise sichtlich ab. Einen wesentlichen Einfluss auf die Preisgestaltung der Mieten hat auch die unterschiedliche Ausstattung der Wohnungen. Bei der Erhebung wurde besonders zwischen Wohnungen mit und ohne Bad und Zentralheizung unterschieden. Sobald diese Besonderheiten in die Untersuchung einbezogen werden, verringert sich die Diskrepanz zwischen den Mietpreisen der Alt- und Neuwohnungen noch weiter.

Tabelle 39

Durchschnittliche Mietpreise 1960 nach Ausstattung der Wohnungen

Wohnungsgrösse Bauperiode	Wohnungen ohne Bad u. WC			Wohnungen mit Bad u. WC		
	alle Wohng.	mit Ofenh.	mit Zentralheizung	alle Wohng.	mit Ofenh.	mit Zentralheizung
2 Zimmer, o.Mans.						
Bauperiode I	762	756	948	1159	1110	1312
Bauperiode II	1181	921	1335	1841	1694	1856
Mehrpreis II	419	165	387	682	584	544
in %	55,0	21,8	40,8	58,8	52,6	41,5
m.Mansarde						
Bauperiode I	863	840	1141	1287	1224	1519
Bauperiode II	*	*	*	1971	1393	2056
Mehrpreis II	*	*	*	684	169	537
in %	*	*	*	53,1	13,8	35,4
3 Zimmer,o.Mans.						
Bauperiode I	912	900	1219	1424	1341	1670
Bauperiode II	1689	1361	2032	2174	1786	2232
Mehrpreis II	777	461	813	750	445	562
in %	85,2+	51,2	66,7	52,7	33,2	33,7
m.Mansarde						
Bauperiode I	937	923	1128	1512	1368	1806
Bauperiode II	*	*	*	2339	1755	2408
Mehrpreis II	*	*	*	827	387	602
in %	*	*	*	54,7	28,3	33,3
4 Zimmer,o.Mans.						
Bauperiode I	1052	1038	1277	1591	1434	1859
Bauperiode II	*	*	*	2574	1903	2694
Mehrpreis II	*	*	*	983	469	835
in %	*	*	*	61,8	32,7	44,9

Fortsetzung siehe nächste Seite

Wohnungsgrösse	Wohnungen ohne Bad			Wohnungen mit Bad		
	alle Wohng.	mit Ofenh.	mit Zentr. heizung	alle Wohng.	mit Ofenh.	mit Zentr. heizung
m. Mansarde						
Bauperiode I	1167	1174	*	1763	1533	1923
Bauperiode II	*	*	*	2916	2205	3012
Mehrpreis II	*	*	*	1153	672	1089
in %	*	*	*	65,4	43,8	56,6

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach Unterlagen des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland.

* Durchschnitte von weniger als zehn Mietpreisangaben wurden weggelassen.

\+ Die 85,2 % bei den 3-Zimmerwohnungen sind durch die grosse Anzahl der Wohnungen der Bauperiode I mit Ofenheizung bedingt. Dadurch fiel der Gesamtdurchschnitt der Bauperiode I zu niedrig aus. Deshalb wurde dieser Wert nicht als repräsentativ erachtet.

Die Prozentsätze schwankten 1960 zwischen 13,8 und 66,7 %, während sie sich 1950 nur zwischen 13,1 und 50,4 % bewegten. Die teuerungsbedingten Mehrpreise, welche weitgehend durch die Dreizimmerwohnungen ohne Mansarde bestimmt sind, dürften 1960 etwa 50 %[1)] betragen haben. Diese Preisdifferenz zwischen Alt- und Neuwohnungen dürfte letztlich der effektiven Teuerung zuzuschreiben sein.

Je weiter man die Mietobjekte aufgliedert, desto genauer werden die Resultate. Eine zu weitgehende Aufgliederung ist im Rahmen dieser Arbeit jedoch nicht möglich, obwohl dadurch gewisse Tatbestände verdeckt werden. Die grosse Streuung der in den beiden vorstehenden Tabellen errechneten Prozentsätze bestätigen diesen Tatbestand und vermitteln lediglich Annäherungswerte. Es kann lediglich festgestellt werden, dass sich mit verbesserter Ausstattung der Wohnungen erhebliche Preisunterschiede bemerkbar machen, welche die teuerungsbedingten Mehrpreise zusammenschrumpfen lassen. Eine Wohnung mit Bad und Ofenheizung war 1960 zwischen 30,6 bis 83,9 % teurer als eine entsprechende Wohnung ohne Bad. War in den Wohnungen noch zusätzlich eine Zentralheizung eingebaut, so erhöhten sich die Prozentsätze abermals wesentlich. Die entsprechenden Werte bewegen sich zwischen 63,8 bis 101,5 %.

---

1) Dieser Wert stimmt etwa mit den Schätzungen des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland überein.

Tabelle 40

Ausstattungsbedingte Mehrpreise 1960 in Fr.

Wohnungsgrösse Bauperiode	Mehrpreise der Wohnungen mit Bad gegenüber denjenigen ohne Bad		Mehrpreise der Wohnungen mit Bad & Ofenheizung gegenüber denjenigen ohne Bad mit Ofenh.		Mehrpreise der Wohnungen mit Bad & Zentr.heizung gegenüber denjenigen ohne Bad mit Ofenh.	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
2 Zimmer, o.Mans.						
Bauperiode I	397	52,1	354	46,8	556	73,5
Bauperiode II	660	55,9	773	83,9	935	101,5
m.Mansarde						
Bauperiode I	424	49,1	384	45,7	679	80,8
Bauperiode II	*	*	*	*	*	*
3 Zimmer, o.Mans.						
Bauperiode I	512	56,1	441	49,0	770	85,6
Bauperiode II	485	28,7	425	31,2	871	64,0
m.Mansarde						
Bauperiode I	575	61,4	445	48,2	883	95,7
Bauperiode II	*	*	*	*	*	*
4 Zimmer, o.Mans.						
Bauperiode I	539	51,2	396	38,1	821	79,1
Bauperiode II	*	*	*	*	*	*
m.Mansarde						
Bauperiode I	596	51,1	359	30,6	749	63,8
Bauperiode II	*	*	*	*	*	*

Quelle: Zusammengestellt und errechnet nach den Unterlagen des Amtes für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland.

* Durchschnitte von weniger als 10 Mietpreisangaben wurden weggelassen.

Zusammenfassend darf geschlossen werden, dass das Auseinanderklaffen der Mieten zwischen Altbauwohnungen und Neubauwohnungen nicht allein den erhöhten Baukosten zuzuschreiben ist, sondern etwa in gleichem Masse dem Wohnkomfort. Es fällt auf, dass die Zweizimmerwohnungen der Bauperiode II be-

sonders grosse ausstattungsbedingte Mehrpreise aufweisen. Dies ist einmal durch die für kleinere Wohnungen im Vergleich zu den Dreizimmerwohnungen höheren Baukosten bedingt, wodurch zusätzliche sanitäre Installationen stärker ins Gewicht fallen. Andererseits ergibt sich eine grössere Differenz zusätzlich aus erhebungstechnischen Gründen.[1)]

So problematisch die hier wiedergegebenen Mittelwerte erscheinen mögen, erbringen sie doch den Nachweis, dass die Teuerung der Miete für Neubauten ebensosehr dem Komfort als den steigenden Baupreisen zuzuschreiben ist. Zweifellos haben nicht zuletzt auch die oben behandelten staatlichen Preiseingriffe ihre Bedeutung.

---

1) Für Wohnungen ohne Bad waren in dieser Wohnungskategorie bedeutend weniger Angaben erhältlich. Diese Ungleichheit drückt sich naturgemäss in den ermittelten Zahlenwerten aus.

5. Kapitel: Der soziale Wohnungsbau

A. Möglichkeiten der Wohnbauförderung

I. Verbilligende Faktoren

Im vorhergehenden Kapitel wurden als staatliche Massnahmen zur Wohnbauförderung Mietzinszuschüsse oder Subventionen vorgeschlagen. In den Jahren 1942 - 1949 unterstützte der Bund die Massnahmen der Kantone zur Förderung der Wohnbautätigkeit durch Gewährung von Beiträgen in 3 aufeinanderfolgenden Aktionen.[1] Zwei weitere Aktionen wurden mit kantonalen Mitteln verwirklicht. Die Gewährung des Bundesbetrages setzte voraus, dass auch der Kanton, eventuell in Verbindung mit den Gemeinden, bereit war, einen entsprechenden Beitrag zu leisten. Diese Leistungen mussten mindestens gleich, in den meisten Fällen doppelt so hoch sein wie der Bundesbeitrag selbst. Der Kanton Baselland gewährte mehr als die geforderte Summe. Die Beträge wurden "à fonds perdu" ausgerichtet, allerdings mit der Einschränkung, dass die mit diesen Summen erstellten Gebäude nicht zweckentfremdet oder mit Gewinn veräussert werden durften. Auch nach 1949, als die staatliche Wohnbauförderung nicht mehr weitergeführt wurde, unterstützte der Kanton Baselland weiterhin die Wohnungen der Bevölkerungskreise mit geringem Einkommen.

Böhler glaubt, dass die mit öffentlicher Hilfe erstellten Wohnungen um 15 - 35 % billiger zu stehen kommen als die ohne öffentliche Hilfe erstellten.[2]

---

1) Vgl. auch Walter Christen, "Der subventionierte Wohnungsbau im Kanton Baselland", Liestal 1952,
Bundesratsbeschluss v. 30.6.1942, Eidg. Gesetzessammlung 1942, Band 58, Seiten 616 und 671,
Verfügung Nr. 3 des Eidg. Militärdepartements zur "Regelung der Arbeitsbeschaffung in Kriegskrisenzeiten" v. 5.10.1945, Eidg. Gesetzessammlung 1945, Band 61, Seite 858,
Bundesbeschluss v. 8.10.1947 über "Massnahmen zur Förderung der Wohnbautätigkeit", Eidg. Gesetzessammlung 1948, Seiten 8 und 12.

2) E. Böhler, "Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus", Sonderheft 63 der "Volkswirtschaft", Bern 1956, Seite 7.

Mit dem Ziel, die Baukosten zu senken, enthielten die Vorschriften im Kanton Baselland Bestimmungen über Baukostengrenzen und Bauart. Hierzu kamen noch Vorschriften über Vermögens- und Einkommensgrenzen sowie über das Verhältnis der Wohnungs- zur Familiengrösse der Subventionsbezüger. Nach der Einstellung der Wohnbauaktion des Bundes standen dem Kanton Baselland nur noch die seit 1954 durch den Landrat bewilligten Mittel zur Verfügung. Es wurden in jenem Jahre Fr. 436.000.-- an die Erstellung von 100 Wohnungen gewährt, wovon die Gemeinden Fr. 245.000.-- beisteuerten. 1955 waren es 80 Wohnungen mit Fr. 355.000.--, davon hatten Fr. 185.000.-- die Gemeinden übernommen. 1956 standen Fr. 425.000.-- zur Verfügung.[1] Die Wohnungen sollten eine genügend grosse Raumfläche und Ausstattung aufweisen, damit ausreichender Wohnungsstandard gewährleistet ist. Für die Erstellung billiger Wohnungen kommen jedoch nur Gebiete in Betracht, die ziemlich "peripher" gelegen sind. Der Nachteil einer weiteren Fahrzeit muss demnach durch schnelle Verkehrsmittel wettgemacht werden. Dadurch kann auch dem Argument begegnet werden, dass diese Wohnungen in einer Konjunkturabschwächung als erste leerstehen würden.

In der Nähe von Städten ist günstig gelegenes Bauland in bezug auf den Weg vom Wohnort zum Arbeitsort praktisch nicht mehr vorhanden. Daher ist in diesen Orten nur eine Ueberbauung mit staatlicher Hilfe möglich.

II. Massnahmen zur Erstellung billiger Wohnungen

Welche Probleme ergeben sich nun aus dieser Tatsache? Einmal müssen die Verkehrsverbindungen nach diesen Orten ausgebaut werden, damit die Lage an der Peripherie eines Gebietes nicht so sehr ins Gewicht fällt.

---

1) Errechnet nach Unterlagen des "Kantonalen Arbeitsamtes Baselland".

Ueberdies heben zusätzliche Transportkosten den Vorteil billiger Wohnungen vielfach auf. Ob im Zusammenhang mit einer Industrialisierung der Landgebiete eine Verringerung der Transportkosten überhaupt erwünscht ist, bleibt abzuwarten. Ebenso müssen die Steuerverhältnisse und die sozialen Verhältnisse der entsprechenden Gebiete berücksichtigt werden. Ausserdem sind die Vorortgemeinden der Stadt Basel keineswegs allgemein am Bau billiger Wohnungen interessiert, bringen sie doch für Erschliessung, Ausbau von Schulen, zusätzliche Aufwendungen mit sich, welche häufig die Steuerkraft der Gemeinden übersteigen. Aus diesen Gründen müssen Massnahmen getroffen werden, die den lokalen und regionalen Bedürfnissen entsprechen.[1)]

Die Wohnbauförderung ist vor allem eine Aufgabe der Kantone und Gemeinden, an der sich der Bund nur in der Form von Beiträgen und Zuschüssen und zur Auslösung von Sofortaktionen beteiligen sollte.

---

1) Vgl. "Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus". Bericht der Schweizerischen Preiskontrollkommission. Sonderheft 63 der "Volkswirtschaft", Bern 1956, Seite 25ff.

Durch die öffentliche Hand sollte günstiges Bauland für Wohnbauten zu niedrigen Mietzinsen erworben werden, wobei Kantone oder Gemeinden die Erschliessungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen hätten. Auf lange Sicht wären folgende Punkte zu berücksichtigen:

1. Eine Landes- und Regionalplanung, Prüfung von Massnahmen zur Eindämmung des Bodenpreisauftriebs.
2. Realisierung einer Verkehrsplanung und einer Arbeitszeiteinteilung, die eine Entwicklung peripherer Siedlungen ermöglicht.
3. Förderung eines kommunalen Finanzausgleichs, um das Steuergefälle nach Möglichkeit zu vermindern.
4. Ausgleich der sozialen Einrichtungen,um eine Dezentralisation der Siedlungen zu fördern.
5. Die wichtigeren Bauelemente wären zu einer für unsere Verhältnisse annehmbaren Elementbauweise zu normieren.
6. Der Verzettelung der Kräfte wäre durch ein zielbewusstes Sammeln aller Einzelerfahrungen und deren Koordinierung zu begegnen.

B. Wohnbauförderung im Kanton Baselland 1954 - 1959

I. Rechtliche Grundlagen

Das kantonale Arbeitsamt, dem die Ausführung des sozialen Wohnungsbaus untersteht, stützte sich auf das Gesetz über die "Beitragsleistung an einfache Wohnbauten für minderbemittelte kinderreiche Familien" und auf die dazugehörige Vollziehungsverordnung vom 21. 5. 1953.[1] Es sah Beiträge an die Erstellung einfacher und billiger Wohnungen für Familien mit drei und mehr Kindern vor. Nach Gesichtspunkten der Orts- und Regionalplanung sollten nach Möglichkeit Mehrfamilienhäuser oder Eigenheime von mindestens vier Zimmern erstellt werden. Die Bewilligung eines kantonalen Beitrages, welcher zu Lasten der ordentlichen Staatsrechnung ging, war von der Gewährung eines gesetzlichen Gemeindebeitrages abhängig, der jedoch in finanzschwachen Gemeinden herabgesetzt oder ganz erlassen werden konnte. Die Beiträge galten nur für nach Ausbau und Ausführung ganz einfacher Wohnungen, deren Gebäudekosten Fr. 8200.- pro Wohnraum nicht übersteigen durften.[2] Je nach Bewegung der Baupreise konnte jedoch dieser Plafond nach oben oder unten angepasst werden. Eine Subvention war

---

1) Beilage zum Amtsblatt für den Kanton Basellandschaft Nr. 19 vom 5. November 1953.

2) Beilage zum Amtsblatt Nr. 19 vom 5. November 1953, Seite 4.

jeweils an die Tatsache gebunden, dass der Bezugsberechtigte der sozialen Beiträge seit mindestens zwei Jahren im Kanton wohnte oder Kantonsbürger war. Die Ueberlegungen, die zur Aufnahme dieser Bestimmung führten, wurden damit begründet, dass bei Uebersiedlung eines ausserkantonalen Gesuchstellers in den Kanton Baselland im betreffenden Kanton eine subventionierte Wohnung weniger gebaut werden musste. Jeder Bauherr und Mieter, der im eigenen Kanton eine subventionierte Wohnung baute bzw. bezog, machte durch seinen Wegzug eine Wohnung frei, die dem Markte zur Verfügung stand. Dieser Bestimmung ist eine gewisse Berechtigung nicht abzusprechen, da in anderen Kantonen ähnliche Vorschriften bestehen. Je nach Einkommen wurden in diesen Fällen Kantons- und Gemeindebeiträge zusammen von maximal 27 % bzw. Fr. 3500.- gewährt. Für Mehrfamilienhäuser betrug der Kantonsbeitrag einheitlich 15 % der subventionsberechtigten Baukosten, unter der Bedingung, dass die Gemeinde, in der gebaut wurde, einen Beitrag von mindestens 5 % leistete.

Es erhielten Familien mit

einem anrechenbaren Einkommen von Fr.	Beiträge des Kantons	Beiträge der Gemeinden	Total der Beiträge
bis 3500	17 %	10 %	27 %
3501 - 4000	15½	10	25½
4001 - 4500	14	10	24
4501 - 5000	12½	10	22½
5001 - 5500	11	10	21
5501 - 6000	9½	9½	19
6001 - 6500	9	9	18
6501 - 7000	8½	8½	17
7001 - 7500	8	8	16
7501 - 8000	7½	7½	15
8001 - 8500	7	7	14
8501 - 9000	6½	6½	13
über 9000	--	--	--[1]

1) Beilage zum Amtsblatt Nr. 19 vom 5. November 1953, Seite 3.

Für die Berechnung der Beiträge waren die Gesamtbaukosten einschliesslich Aufwendungen für Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten, jedoch unter Ausschluss der Entschädigung an Dritte, der Gebühren, Bauzinsen sowie der Kosten für den Erwerb von Grund und Boden massgebend. An Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten wurden bei Einfamilienhäusern Fr. 2000.--, bei Zweifamilienhäusern pro Wohnung Fr. 1500.-- und bei Drei- und Mehrfamilienhäusern Fr. 1000.-- ausgerichtet.

Die oben erwähnten Beträge wurden nur ausbezahlt, wenn der der Zusicherung zugrunde liegende Kostenvoranschlag nicht wesentlich überschritten wurde, d.h. die Aufschläge mussten einwandfrei durch Lohnerhöhungen, Materialaufschläge usw. begründet sein.

Die dazugehörende Vollzugsverordnung wurde dem kantonalen Arbeitsamt übertragen, welches den subventionierten Wohnungsbau zu überwachen hatte.[1)]

Als anrechenbares jährliches Einkommen im Sinne obiger Tabelle galt das Bruttojahreseinkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen nach Abzug eines Betrages von Fr. 500.-- für jedes minderjährige Kind. Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse konnten Einkünfte der Kinder und der Ehefrau ausnahmsweise nur zum Teil angerechnet werden. Hatte der Gesuchsteller Vermögen, so beurteilte sich seine Subventionsberechtigung nach dem jährlichen Gesamteinkommen, vermehrt um den 5. Teil des im Durchschnitt Fr. 3000.-- pro Kind übersteigenden Gesamtvermögens. Hierbei war auf die letzte Staatssteuerveranlagung abzustellen.

Bei einem höchstzulässigen Mietzins für die im Rahmen des Gesetzes subventionierten Wohnungen von 5½ % der massgebenden Nettoanlagekosten[2)] mussten die effektive

1) Beilage zum Amtsblatt Nr. 19 v. 5. November 1953, Seite 6ff.

2) Gesamtanlagekosten abzüglich Subventionen.

Verzinsung des investierten Kapitals und eine Quote für öffentliche Abgaben, Amortisationen, Unterhalt u.s.f. inbegriffen sein. Hierbei wurden nur Bauvorhaben subventioniert, wenn die Belastung aus den neuen Wohnungen 20 % des Einkommens der in Frage kommenden Bezüger nicht überstieg. Die minimale Belastung dürfte bei

3	4	5	6	7	8 und mehr Kindern
15 %	14 %	13 %	12 %	11 %	10 %

des steuerbaren Jahreseinkommens nach Abzug der anerkannten Erwerbskosten und Versicherungsbeiträge nicht unterschreiten. Wie oben erwähnt, konnten bei finanzschwachen Gemeinden die Beiträge zu Lasten des Kantons gekürzt werden, und zwar wie folgt:

bei einer finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde				
von	0	- 10 %	um	100 %
"	10,1	- 15 %		90 %
"	15,1	- 20 %		80 %
"	20,1	- 25 %		70 %
"	25,1	- 30 %		60 %
"	30,1	- 35 %		50 %
"	35,1	- 40 %		40 %
"	40,1	- 45 %		30 %
"	45,1	- 50 %		20 %
"	50,1	- 55 %		10 %

Massgebend hierfür waren die auf Grundlage von Steuerkraft und Steuerbelastung berechneten Werte. Der Bauherr selbst hatte sich in angemessener Höhe mindestens aber mit 5 % Eigenkapital, das zu dem für die 1. Hypothek massgebenden Satz verzinst werden durfte, zu beteiligen. Um Missbräuche zu verhindern, konnte der Subventionsempfänger sein Grundstück nur zu den Selbstkosten des Eigentümers, den Bruttoanlagekosten abzüglich den Beiträgen der Gemeinwesen und derjeniger Dritter, weiterveräussern. Ausserdem musste die zuständige Amtsstelle hierzu die Genehmigung erteilen.

Mit Regierungsratsbeschluss vom 30. August 1957 wurde die Höhe der Gebäudekosten je Wohnraum von Fr. 8200.- auf Fr. 8600.- erhöht. Neben diesem Gesetz erging in der gleichen Zeit ein zweites über "die Beitragsleistung an Umbauten und Sanierungen zur Beschaffung zusätzlichen billigen Wohnraums" (Umbau- und Sanierungsaktion) vom 21. Mai 1953.[1] Es wurden Beiträge für den Einbau von Wohnungen in schon bestehenden Gebäuden, für die Instandstellung ungesunder oder unbenützbar gewordener Wohnungen und zur Sanierung unzureichender Wohnverhältnisse ausgerichtet. Je nach Wohnungsmarktlage konnte die Anwendung oder Sistierung dieses Gesetzes vom Landrat bestimmt werden. Auch die erforderlichen Kredite wurden durch die gleichen Behörden jährlich festgesetzt. Der Kanton leistete hierzu einen Betrag von 9 % der subventionsberechtigten Baukosten, wenn die Gemeinden, in denen gebaut wurde, den gleichen Betrag übernahmen. Für kinderreiche und minderbemittelte Familien konnte unter der Bedingung, dass die Gemeinden 9% übernahmen, der Betrag auf 12% erhöht werden.[2]

II. Auswirkungen

In den folgenden Ausführungen soll gezeigt werden, mit welchen Mitteln der Kanton Baselland aufgrund der beiden beschriebenen Gesetze vorging. Hierbei sollen die drei Aktionen getrennt bis zum 31. Oktober 1959 behandelt werden, da für die folgenden Jahre neue Bestimmungen in Kraft traten.[3]

---

1) Beilage zum Amtsblatt Nr. 19 v. 5.November 1953, Seite 5ff.

2) Die pro Wohnraum im Maximum subventionierbaren Kosten betrugen einschliesslich der Kosten der Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten, jedoch exklusive der allfälligen Mehraufwendungen für bauliche Luftschutzvorkehren Fr. 9500.- (Preisbasis 1.2.52). Eine Anpassung nach oben oder unten war gewährleistet. Die sonstigen Bestimmungen lehnten sich an das Gesetz über die "Beitragsleistung an einfache Wohnbauten für minderbemittelte kinderreiche Familien" vom 21. Mai 1953 an mit der Aenderung, dass der höchstzulässige Mietzins hier 6 % der massgebenden Nettokosten nicht übersteigen durfte.

3) 1. Gesetz vom 21. Mai 1953 über die Beitragsleistung an einfache Wohnbauten für minderbemittelte kinderreiche Familie
2. Gesetz vom 21. Mai 1953 über die Beitragsleistung an Umbauten und Sanierungen.
3. Beiträge an Wohnungssanierungen in Berggebieten aufgrund des Bundesbeschlusses über Massnahmen zur Sanierung der Wohnverhältnisse in Berggebieten vom 3. Oktober 1951.

1. Finanzielle Aufwendungen von Kanton und Gemeinden zur Förderung des Wohnungsbaus

Im Sinne des Gesetzes vom 21. Mai 1953 über die "Beitragsleistung an einfache Wohnbauten für minderbemittelte kinderreiche Familien" wurden von 1954 bis 1959 Zusicherungen im Betrage von Fr. 2.300.150.-- abgegeben. Sie verteilten sich auf die Subvenienten wie folgt:

Tabelle 41

Gesamtkosten (excl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge von Kanton , Gemeinden und Dritten gemäss Zusicherungen in Fr.

Jahr	Gesamtbaukosten 1)	Subventionsberechtigte Baukosten	Kanton	Gemeinde	Dritte	Total
1954	4.166.506.-	3.870.600.-	436.421	245.220	11.960	693.601
1955	3.098.270.-	2.778.200.-	354.901	182.400	2.560	539.861
1956	2.212.977.-	1.912.600.-	198.530	150.213	1.677	350.420
1957	1.440.328.-	1.233.000.-	153.931	72.412	--	226.343
1958	1.207.739.-	1.130.900.-	148.036	44.950	--	192.986
1959	1.879.563.-	1.726.000.-	209.204	87.735	--	296.939
Total	14.005.383.-	12.651.300.-	1.501.023	782.930	16.197	2.300.150
Durchschnittliche Subventionen in Prozent der subventionsberechtigten Baukosten			11,86%	6,19%	0,13%	18,18%
Prozentuale Anteile der Subvenienten			65,26%	34,04%	0,70%	100%

Quelle: Zusammengestellt nach den Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland und dessen Jahresberichten 1954 - 1959.

1) Die Differenz zwischen Gesamtbaukosten und subventionsberechtigten Baukosten beruht einerseits auf Kosten, welche nicht subventionsberechtigt sind, wie Arbeiten ausserhalb der Bauparzellen, Gebühren und Baukreditzinsen. Andererseits treten während der Bauarbeiten in der Regel Preis- und Lohnaufschläge ein, welche über die seinerzeit zugrunde gelegten subventionsberechtigten Baukosten hinausgehen.

Der durchschnittliche Subventionssatz lag etwa in der Mitte zwischen Minimum (13 %) und Maximum (27 %), wobei mit durchschnittlich 20,44 % die Mehrfamilienhäuser am stärksten gefördert wurden, während sich die öffentliche Hand mit durchschnittlich 17,69 % an den Baukosten für alleinstehende Einfamilienhäuser, bzw. 17,47 % für Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser beteiligte. Es mag in der vorliegenden Tabelle erstaunen, dass trotz unverminderter Wohnungsnot die Summe der subventionsberechtigten Baukosten ständig abnimmt. Dies hängt aber damit zusammen, dass nur Familien mit drei und mehr Kindern in den Genuss von Subventionen kommen konnten. Im Laufe der Zeit waren auch die Nominallöhne der Leute mit geringem Einkommen gestiegen, so dass sie allmählich in niedrigere Subventionsklassen eingestuft werden mussten. Ausserdem stiegen im Laufe der Zeit Bauarbeiterlöhne und Materialkosten derart, dass die Limite von Fr. 8200.-- bzw. Fr. 8600.-- seit 1957 nicht mehr ausreichte, um mehr Wohnungen zu subventionieren. Aus diesen Gründen konnten bedürftige Leute der untersten Einkommensklassen nicht mehr unterstützt werden. Auch wirkte sich die höhere Verzinsung des Fremdkapitals dort verstärkt aus, wo eigene Mittel kaum zur Verfügung standen.

Tabelle 42

Subventionsberechtigte Baukosten im Durchschnitt pro Wohnung und Zimmer nach Haustypen gegliedert 1954 - 1959 in Franken

Haustyp	Subventionsberechtigte Baukosten	Ø pro Wohnung	Ø pro Zimmer
Freistehende Einfamilienhäuser	7.006.700.--	40.976.60	7.837.47
Doppel-Einfamilienhäuser	1.296.200.--	41.812.90	8.282.43
Reihen-Einfamilienhäuser	1.855.000.--	39.468.08	7.586.91
Zweifamilienhäuser	129.000.--	32.250.--	7.818.18
Mehrfamilienhäuser	2.364.400.--	29.190.12	7.458.68

Quelle: Errechnet nach Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland

Der grösste Teil der Subventionen wurde für den Bau von Einfamilienhäusern, welche die höchsten Erstellungskosten aufwiesen, aufgewendet, während die Mehrfamilienhäuser bedeutend billiger zu stehen kamen. Erstaunlich ist die Tatsache, dass die durchschnittlichen Kosten pro Wohnung bei den Einfamilienhäusern beträchtlich höher, die entsprechenden Kosten pro Zimmer jedoch fast gleich hoch sind wie bei den Mehrfamilienhäusern. Dieser scheinbare Widerspruch ergibt sich daraus, dass die Kosten pro Wohnung beim Einfamilienhaus auf eine grössere Zimmerzahl verteilt werden können als bei anderen Haustypen. Beim Bau dieser Wohnungen stellten sich noch weitere Probleme. Da der Arbeitsmarkt im Baugewerbe stark beansprucht war, musste darauf geachtet werden, dass in den einzelnen Gemeinden nur so viele Wohnungen gebaut wurden, als dazu wirklich genügend Arbeitskräfte vorhanden waren. Die Auslösung zu vieler Bauvorhaben hätte die Kräfte zerspalten und die Vollendung der begonnenen Bauten beträchtlich verzögert. Dies wäre wiederum mit einer Erhöhung der Kosten verbunden gewesen.

2. Erfolg der öffentlichen Wohnbauförderung

Von Interesse ist, welche Resultate aufgrund der aufgewendeten Mittel erzielt wurden. Die nachstehende Tabelle gibt hierüber Auskunft. Die Bauten verteilten sich etwa der Bevölkerungszahl entsprechend auf die vier Bezirke. Erwartungsgemäss entfielen die Einfamilienhäuser zum grössten Teil auf die oberen Kantonsgebiete. Bei den Einfamilienhäusern herrschte der Typ der 5 - 6 Zimmerwohnung vor, während die Mehrfamilienhäuser zum grössten Teil Vierzimmerwohnungen aufwiesen. Es wurden, nach Häusertypen gegliedert, folgende Häuser und Wohnungen gebaut (siehe Tabelle 44):

Tabelle 43

Bezirksweise Gliederung der Häuser und Wohnungen, welche von 1954 - 1959 mit öffentlicher Finanzhilfe erstellt wurden

Jahr	Arlesheim		Liestal		Sissach		Waldenburg		Total	
	Häuser	Wohng.	Häuser	Wohng.	Häuser	Wohng.	Häuser	Wohng.	Häuser	Wohng.
1954	30	35	20	20	38	38	7	7	95	100
1955	16	32	20	33	13	13	6	7	55	85
1956	20	20	15	15	8	8	5	5	48	48
1957	8	22	4	4	4	4	3	3	19	33
1958	9	9	5	6	6	6	4	4	24	25
1959	4	4	18	30	8	8	1	1	31	43
Total	87	122	82	108	77	77	26	27	272	334

Quelle: Zusammengestellt nach den Jahresberichten des kantonalen Arbeitsamtes Baselland 1954-1959.

Tabelle 44

Gliederung der subventionierten Wohnungen nach Haustypen

Jahr	Freistehende Einfamilienhäuser	Doppel-Einfamilienhäuser	Reihen-Einfamilienhäuser	Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser	
				Häuser	Wohnungen	Häuser	Wohnungen
1954	67	10	17	2	4	1	6
1955	28	9	6			10	38
1956	32		16				
1957	15	1	1			2	16
1958	13	8	2			1	2
1959	16	3	5			7	19
Total	171	31	47	2	4	21	81

Quelle: Zusammengestellt nach den Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland 1945-1959.

Es wäre vielleicht gegen dieses Resultat einzuwenden, dass mit gleichem Aufwand ein grösseres Bauvolumen hätte ausgelöst werden können, da es an Gesuchstellern gewiss nicht gemangelt habe. Da aber der Staat seine Subventionspolitik nach sozialpolitischen Gesichtspunkten ausrichtete, war eine Verfeinerung und Abstufung in der Gewährung von Subventionen nicht zu umgehen. Ausserdem zeigte ein Vergleich der subventionsberechtigten Baukosten nach Haustypen, dass die Baukosten erheblich gestiegen waren.

Ein Grund, weshalb gerade im oberen Kantonsteil sich keine grösseren Wohnblöcke durchzusetzen vermochten, liegt auch darin, dass mancherorts veraltete Baugesetze die Erstellung grösserer Vertreter dieses Haustyps verboten und ebenso grössere Wohnblöcke in der Regel nicht ins Siedlungsbild passten.

III. Durchführung der Sanierungs- und Umbauaktion

Parallel zum Gesetz über die Subventionen an kinderreiche Familien erliess der Landrat aufgrund einer Vorlage vom 10. Juni 1952 am 21. Mai 1953 ein Gesetz über die Beitragsleistung an Umbauten und Sanierungen mit einer entsprechenden Vollziehungsverordnung. In der Absicht, durch Unterstützung von Einbau-, Umbau- und Sanierungsvorhaben der Wohnungsknappheit in besonders wirtschaftlicher Weise zu begegnen, waren zu Lasten der ordentlichen Staatsrechnung von 1954 - 1959 Beiträge in Höhe von Fr. 5.664.590.-- zugesichert worden. Sie verteilten sich wie folgt:

Tabelle 45

Jahr	Subventionsberechtigte Baukosten in Franken	Kanton Fr.	Gemeinden Fr.	Total Fr.
1954	1.491.490.--	184.139.--	89.639.--	273.778.--
1955	1.169.500.--	129.362.--	83.428.--	212.790.--
1956	575.000.--	67.920.--	39.060.--	106.980.--
1957	581.700.--	76.728.--	33.669.--	110.397.--
1958	315.200.--	37.152.--	21.870.--	59.022.--
1959	1.039.200.--	153.429.--	37.112.--	190.541.--
* 1960	492.500.--	70.623.--	22.842.--	93.465.--
Total	5.664.590.--	719.353.--	327.620.--	1.046.973.--
Subventionen in Prozent der subventionsberechtigten Baukosten		12,70 %	5,78 %	18,48 %
Prozentuale Anteile der Subvenienten		68,71 %	31,29 %	100 %

Quelle: Zusammengestellt nach den Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes.
* Das Gesetz vom 21. Mai 1953 über die Beitragsleistung an Umbauten und Sanierungen mit Vollzugserlassen hatte Gültigkeit bis zum 26. Oktober 1960.

Damit lagen die zugesicherten Subventionen innerhalb des laut Gesetz erlaubten Subventionssatzes. Auch in diesen Zahlen widerspiegelt sich die Tatsache, dass bei steigenden Kosten mit den gesetzmässigen Beiträgen eine stets geringere Leistung erzielt wurde. Dies ist auch aus dem Ergebnis ersichtlich.

Während 1954 mit Fr. 273.778.-- noch 101 Wohnungen erneuert werden konnten, genügten Fr. 190.541.-- im Jahr 1959 nur noch für den Umbau und die Renovierung von 30 Wohnungen.

Tabelle 46

Neu erstellte, vergrösserte oder sanierte Wohnungen von 1954 - 1960

Jahr	Einfamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Total	
	Häuser	Wohng.	Häuser	Wohng.	Häuser	Wohnungen
1954	35	35	25	66	60	101
1955	21	21	19	49	40	70
1956	11	11	12	27	23	38
1957	10	10	11	19	21	29
1958	10	10	4	7	14	17
1959	13	13	15	30	28	43
1960	17	17	6	13	23	30
Total	117	117	92	211	209	328

Quelle: Zusammengestellt nach Angaben der Jahresberichte des kantonalen Arbeitsamtes 1954 - 1960.

Die hohe Zahl der umgebauten Wohnungen ergab sich aus der Tatsache, dass von den 28 Gesuchstellern zehn im Hinblick auf ihren Kinderreichtum einen um 3 % erhöhten Beitrag von 21 % der subventionsberechtigten Baukosten erhielten und sich unter den Bezügern 11 Hilfsarbeiter befanden, denen auf diese Weise am besten geholfen werden konnte. Es mag interessieren, an welche Bevölkerungsschichten die Subventionen ausgerichtet wurden:

Tabelle 47

Subventionsempfänger sanierter Wohnungen nach Erwerbsarten

Jahr	Erwerbslose	Unselbständig Erwerbende	Selbständig Erwerbende	Total
1954	4 2 Hausfrauen 2 öff.rechtl. Körpersch.	45 15 Hilfsarb. 27 Berufsarb. 3 Angest.	11 6 Handw. 5 Landwirte	60
1955	2 2 Hausfrauen	30 17 Hilfsarb. 12 Berufsarb. 1 Angest.	8 6 Klein-handw. 2 Landwirte	40
1956	2 1 Hausfrau 1 öff.rechtl. Körpersch.	16 9 Hilfsarb. 4 Berufsarb. 3 Angest.	5 3 Klein-handw. & Gewerbe-treibende 2 Landwirte	23

Jahr	Erwerbslose	Unselbständig Erwerbende	Selbständig Erwerbende	Total
1957	--	18 12 Hilfsarb. 3 Berufsarb. 3 Angest.	3 2 Landw. 1 Schneiderin	21
1958	1 1 öff.rechtl. Körpersch.	9 5 Hilfsarb. 2 Berufsarb. 2 Angest.	4 ungeklärt	14
1959	1 1 Hausfrau	20 11 Hilfsarb. 9 Berufsarb.	7 6 Landw. 1 Handw.	28
1960 - Okt.	2 2 Hausfrauen	15 ungeklärt	6 2 Handw. 4 Landw.	23
Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild:				
	8 Hausfrauen 4 öff.rechtl. Körpersch.	69 Hilfsarb. 57 Berufsarb. 12 Angestellte 15 ungeklärt	18 Kleinhandw. 21 Landwirte 1 Schneiderin 4 ungeklärt	
	12 Erwerbslose & öff.rechtl. Körpersch.	153 unselbst. Erwerbende	44 selbst. Erwerbende	209 Bezüger

Quelle: Zusammengestellt aufgrund der Amtsberichte des Kantons Baselland und Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland 1954 - 1960.

Die überwiegende Mehrheit der Bauherren gehörte der Kategorie der unselbständig Erwerbenden an, während die Anzahl der selbständig Erwerbenden zurückging, da sie teilweise beträchtliche Erhöhungen ihres Einkommens und Vermögens erzielten und deshalb aufgrund der festgesetzten Limiten nicht mehr in den Genuss von Subventionen kommen konnten. Der Kanton Baselland verlangte von den Bauherren wohl den Einsatz eigener Mittel, war aber in bezug auf die Art der Aufbringung sehr tolerant. Gesuchsteller, die über keine Barmittel verfügten, konnten das Eigenkapital zum Teil in Form eigener Arbeitsleistungen am Bau erbringen (z.B. Aushub der Baugrube, Erstellung von Gartenanlagen usw.).

IV. Beiträge an Wohnungssanierungen in Berggebieten

Aufgrund des Bundesbeschlusses über "Massnahmen zur Sanierung der Wohnverhältnisse in Berggebieten" vom 3. Oktober 1951 sicherte der Landrat von 1953 - 1956 insgesamt Fr. 31.250.-- an minderbemittelte Familien zu. Der Bund stellte hierzu einen gleich hohen Betrag in Aussicht. Die Beiträge verteilten sich auf die verschiedenen Jahre wie folgt:

Jahr	Baukosten Fr.	Subventionsberechtigte Baukosten Fr.	Bund Fr.	Kanton Fr.	Total Fr.
1953	45.295.-	31.400.-	6.080.-	6.080.-	12.160.-
1954	80.100.-	65.500.-	14.170.-	14.170.-	28.340.-
1955	56.520.-	40.000.-	8.000.-	8.000.-	16.000.-
1956	16.200.-	15.000.-	3.000.-	3.000.-	6.000.-
Total	198.115.-	151.900.-	31.250.-	31.250.-	62.500.-
Ø Subventionen in Prozent der subventionsberechtigten Baukosten			20,57%	20,57%	41,14%
Prozentuale Anteile der Subvenienten			50 %	50 %	100 %

Quelle: Amtsberichte des Kantons Baselland 1953 - 1956

Diese Summe war Bezügern zugesprochen worden, welche in den zehn ganz oder teilweise ins Berggebiet fallenden Gemeinden[1)] wohnten. Leider hat diese Aktion bisher im Kanton Baselland nur in Einzelfällen die erwünschte Hilfe bringen können, da nur Langenbruck ganz ins Berggebiet fällt.

1) Langenbruck, Bennwil, Bretzwil, Eptingen, Läufelfingen, Lauwil, Oberdorf, Reigoldswil, Waldenburg und Zeglingen.

V. Zusammenfassung

Im folgenden Abschnitt soll kurz zusammengefasst werden, welches Resultat durch die aktive Unterstützung seitens des Kantons, der Gemeinden und des Bundes erzielt wurde:

Tabelle 48

Aufwendungen der öffentlichen Hand und Leistungen Dritter zur Förderung des Wohnungsbaus im Kanton Baselland 1954 - Oktober 1959

	Gesamtbaukosten Fr.	Subventionsberecht. Baukosten Fr.	Leistungen von Bund, Kanton, Gemeinden & Dritten. Fr.
Aktion 1			
Beitragsleist. an einfache Wohnbauten für minderbemitt. Familien	14.005.383.-	12.651.300.-	2.300.150.-
Aktion 2			
Beitragsleist. an Umbauten & Sanierungen	*	5.664.590.-	1.046.973.-
Aktion 3			
Wohnungssanierungen in "Berggebieten"	198.115.-	151.900.-	62.500.-
Total		18.467.790.-	3.409.623.-

Quelle: Errechnet nach den Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

* Hierüber waren keine Angaben erhältlich.

Mit einem Aufwand von total ca. Fr. 3.400.000.-- konnte in einem Zeitraum von sechs Jahren ein veranschlagtes Bauvolumen von ca. 20 Millionen Franken ausgelöst und damit 674 Wohnungen neu erstellt, saniert oder umgebaut werden.[1] Bei einem Ge-

1) 334 Wohnungen für kinderreiche Familien
328 Sanierungen von Wohnungen
12 Sanierungen in Berggebieten
674.
Werden für Aktion 2 die subventionsberechtigten Baukosten in die Spalte der Gesamtbaukosten eingesetzt, ergibt sich

samtbauvolumen von 8056 Wohnungen nimmt sich der Anteil von 674 Wohnungen eher bescheiden aus, machen sie doch nur 8,3 % aus. Hierbei aber ist zu bemerken, dass nach den gesetzlichen Bestimmungen kein grösseres Bauvolumen ausgelöst werden konnte, da in Anbetracht der gestiegenen Baukosten es den wenig begüterten Bauherren nicht möglich gewesen wäre, das erforderliche Eigenkapital aufzubringen und die hohen jährlichen Belastungen zu tragen. Die einzige Möglichkeit bestand in der finanziellen Unterstützung durch die öffentliche Hand. Das gewählte System hat sich als einfach und wirksam erwiesen.

C. Wohnbauförderung im Kanton Baselland 1959 - 1960

I. Gründe für ein erweitertes Beitragssystem

Es war jedoch notwendig, den sozialen Wohnungsbau für die folgenden Jahre auf eine neue, erweiterte finanzielle Basis zu stellen, um auch andere bedürftige Bevölkerungskreise in den Genuss von Subsidien kommen zu lassen, da die oben erwähnten Massnahmen auf die Dauer keine Grundlage mehr für die Bereitstellung billiger und guter Wohnungen sein konnten. Die seit 1954 vom Kanton ausgerichteten Beträge waren fast ausnahmslos mit der Bedingung verbunden, dass die so unterstützten Wohnungen nur von Familien bezogen werden durften. Auch waren durch das obige Gesetz die alleinstehenden, vornehmlich älteren Leute mit bescheidenen finanziellen Mitteln benachteiligt.[1)]

---

ein Totalbetrag von Fr. 19.868.088.--. Die Gesamtbaukosten der Sanierungsaktion werden sich jedoch auf mehr als 5,7 Millionen Franken belaufen. Der angegebene Gesamtbetrag von ca. 20 Millionen Franken dürfte deshalb etwa der Wirklichkeit entsprechen.

1) Bericht des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft an den Landrat vom 3.2.1959 über den Entwurf eines Gesetzes über die Beitragsleistung an einfache Wohnbauten für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen und an Alterswohnungen, Seite 7.

Dass es auf dem Wohnungsmarkt der Baselbietergemeinden in erster Linie an Wohnungen zu bescheidenen Mietpreisen mangelte, bestätigten die in den 14 Gemeinden mit über 2000 Einwohnern durchgeführten Leerwohnungszählungen. Die Wohnungslage war also überaus prekär, da in den kleineren Gemeinden kein Wohnungsangebot bestand. Die Wohnungsknappheit war gross, wenn auch die Wohnungen im Verhältnis zur Wohnbevölkerung relativ stärker zugenommen hatten. Die erhebliche Bevölkerungszunahme im Kanton Baselland hatte verhindert, dass die Wohnungsknappheit behoben wurde, hatte doch die Wohnbevölkerung seit der Volkszählung 1941 bis Ende 1957 um 40,5 % zugenommen. Deshalb wurde auch durch die laufende Zunahme der Bevölkerung und der Haushaltungen die zusätzliche, von Kanton und Gemeinden finanzierte Wohnungsproduktion praktisch laufend kompliziert. So war der Mangel an billigen Wohnungen besonders krass für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen. Allmählich wurden auch billige Wohnungen für ältere Ehepaare und alleinstehende ältere Einzelpersonen zu einem Problem.[1)]

Viele ältere Ehepaare leben in zu grossen Wohnungen, die ihnen zu beschwerlich geworden sind. Da es sich aber hierbei oft um preisgünstige Altwohnungen handelt, geben sie sie nur ungern frei. Andererseits müssen wir auch berücksichtigen, dass der Aufenthalt eines Betagten in einem Altersheim unerwünscht ist, weil die alten Leute aus ihrem bisherigen Lebenskreis herausgenommen werden. Mit kleineren, mietpreislich günstigeren Alterswohnungen, auf die verschiedenen Gemeinden verteilt, bleiben die alten Leute ihrem bisherigen Lebenskreis verbunden. Als Beispiel hierfür wäre die "Christoph Merian'sche Stiftung" mit ihrer Alterssiedlung an der Rheinfelderstrasse in Basel und der "Gemeinnützige Verein für Alterswohnungen" Basel mit der Siedlung an der Luzernerstrasse zu erwähnen.

---

1) Die über 65-jährigen machten 1950 8,9% der Gesamtbevölkerung aus, die über 60-jährigen sogar 13,4%.

Ueber 65-jährige Einwohner des Kantons Baselland nach den Volkszählungen 1920, 1930, 1941, 1950 und 1960

Geschlecht	Wohnbevölkerung 1920 82390=100%		Wohnbevölkerung 1930 92541=100%		Wohnbevölkerung 1941 94459=100%		Wohnbevölkerung 1950 107549=100%		Wohnbevölkerung 1960 148299=100%	
	über 65-jährige	in % d. Ges.Bev.	über 65-jährige	in %d. Ges.Bev.	über 65-jährige	in %d. Ges.Bev.	über 65-jährige	in %d. Ges.Bev.	über 65-jährige	in %d. Ges.Bev.
Männer	1970	2.39	2577	2.78	3482	3.69	4189	3.89	5395	3.64
Frauen	2456	2.98	3255	3.52	4376	4.63	5417	5.04	6985	4.71
Total	4426	5.37	5832	6.30	7858	8.32	9606	8.93	12380	8.35

Ueber 60-jährige Einwohner des Kantons Baselland nach den Volkszählungen 1920,1930,1941,1950,1960

	über 60-jährige	in %d. Wohnbev.	über 60-jährige	in %d. Wohnbev.	über 60-jährige	in %d. Wohnbev.	über 60-jährige	in %d. Wohnbev.	über 60-jährige	in %d. Wohnbev.
Männer	3243	3.94	4111	4.44	5413	5.73	6492	6.04	8316	5.61
Frauen	3923	4.76	5045	5.45	6606	6.99	7915	7.36	10424	7.03
Total	7166	8.70	9156	9.89	12019	12.72	14407	13.40	18740	12.64

Quelle: Bericht des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft an den Landrat vom 3.2.1959. Tabelle errechnet vom kantonalen Arbeitsamt Baselland.

Für diese Wohnungen liegen die Mieten zwischen 63.-- und 68.-- bzw. 52.-- bis 87.-- (2-Zimmerwohnungen) pro Monat ohne Nebenkosten, Mieten, die durchaus den Möglichkeiten entsprechen.[1] Mangels statistischer Unterlagen lässt sich in unserem Kanton nicht viel sagen; sondern lediglich empirisch feststellen, dass auch bei uns die Altwohnungen immer seltener werden, wenn auch nicht in gleichem Umfange wie in den Städten. Es hat sich gezeigt, dass sehr viele Mütter kinderreicher Familien der unverhältnismässig hohen Mieten wegen gezwungen sind, einem Nebenerwerb nachzugehen.

Man führt in unserem Kanton den andauernden Mangel an Wohnungen immer wieder gern auf die Abnahme der Wohndichte zurück, weil sich die Leute mit besserem Verdienst bessere Wohnungen leisten können. Dabei lag die Wohndichte 1950 mit durchschnittlich 0,9 Bewohnern pro Wohnraum noch immer im Landesmittel der grossen städtischen Gemeinden.

Man darf behaupten, dass im Rahmen des Gesetzes vom 21. 5. 1953 und mit der Erhöhung der Kostengrenze (pro Wohnraum subventionierbaren reinen Gebäudekosten) auf Fr. 8600.-- durchaus einwandfreie Wohnungen gebaut werden konnten. Andererseits war seit dem Frühjahr 1957 deren Finanzierung bedeutend schwieriger geworden. An Stelle von 100 konnten z.B. 1958 nur noch 23 Neuwohnungen unterstützt werden. Die nun wesentlich höhere Verzinsung des Fremdkapitals wirkte dort prohibitiv, wo eigene Mittel kaum und öffentliche Beiträge nur in beschränktem Umfange zur Verfügung standen. Die kleineren Familien und die "Alten" wurden nicht berücksichtigt. Aus diesen Gründen musste auch in unserem Kanton eine neue Lösung gefunden werden.

---

1) Bericht des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft vom 3.2.1959, Tabelle 9 und 10.

II. Ausarbeitung neuer kantonaler Rechtsgrundlagen aufgrund des "Bundesbeschlusses über Massnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus" vom 31. Januar 1958

Anfangs setzte man grosse Hoffnung auf die am 1. August 1958 in Kraft getretene neue Aktion des Bundes.[1] Nach dem Verteiler des eidgenössischen Büros für Wohnungsbau nimmt der Kanton Baselland nur mit 50 Wohnungen und Fr. 221.000.-- jährlich an dieser Aktion teil. Es ist klar, dass diese 50 Wohnungen auf die allerdringendsten Fälle reserviert bleiben müssen. Für die andern Fälle wäre fast ausschliesslich "kantonal" zu helfen.

Eine Schwierigkeit liegt insofern vor, als der Bundesbeschluss vom 31. Januar 1958 in Art. 5 vorsieht, dass die Bundeshilfe "in der Ausrichtung jährlicher Kapitalzinsen von bis zu 2/3 % der für die Erstellung notwendigen Gesamtinvestitionen" bestehen soll. Es stellte sich deshalb die Frage, ob man am bisherigen System der 'à fonds perdu'-Beträge festhalten oder auf das System der Kapitalzinsbeiträge einschwenken sollte.

Kurz zusammengefasst enthält der Bundesbeschluss über "Massnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus vom 31. Januar 1958 folgende wichtigen Punkte:[1]

Der Bund unterstützt in erster Linie die Massnahmen der Kantone, indem er jährlich für 2500 Wohnungen Bundeshilfe zusichert. Hierbei sollten jedoch gesamthaft nicht mehr als 10 000 Wohnungen unterstützt werden.

In erster Linie sind Familien mit minderjährigen Kindern zu berücksichtigen. Bauvorhaben mit weniger als 10 Wohnungen, Einfamilienhäuser und Zweizimmerwohnungen sind von den Subventionen ausgenommen. Ausserdem dürfen die vom Bund eingegangenen Gesamtverpflichtungen den Betrag von

---

1) Vgl. BBl 1958, Bd. I, Seite 331ff.

47 Millionen Franken nicht übersteigen. Auch setzt eine Bundeshilfe eine mindestens doppelt so hohe Leistung des Kantons insofern voraus, als es sich nicht um finanzschwache Kantone handelt.

Die Kantonsbeiträge können auch in anderer Form als durch Ausrichtung von Kapitalzinsen erbracht werden, soweit Mietzinse und Eigentümerlasten in gleichem Umfange und für die gleiche Dauer gesenkt werden wie durch die Ausrichtung von Kapitalzinsen. Die Bundesdarlehen können während höchstens vier Jahren gewährt werden, wobei sie nur im Ausmass der 2. Hypothek verwendet werden sollen und die Gesamtbelastung durch die 1. und 2. Hypothek 90 % der Gesamtinvestitionen nicht übersteigen darf. Der Gesamtbetrag der Bundesdarlehen darf 125 Millionen Franken nicht überschreiten, doch können die Darlehen vorzeitig eingestellt werden, soweit es die Verhältnisse erlauben. Die Finanzierung der eingegangenen Verpflichtungen erfolgt aus den laufenden Einnahmen des Bundes.

Die zu diesem Gesetz gehörende Vollzugsverordnung[1] legt fest, dass Mietzinse oder Eigentümerlasten in der Regel nicht höher als 25 % des anrechenbaren Bruttoeinkommens der Bewohner sein sollen.

Die Aufenthaltsfläche, d.h. die Gesamtfläche der Wohn- und Schlafzimmer muss mindestens betragen:

30 m^2 für eine 2-Zimmer-Wohnung
40 m^2 für eine 3-Zimmer-Wohnung
50 m^2 für eine 4-Zimmer-Wohnung
60 m^2 für eine 5-Zimmer-Wohnung

---

1) Eidg. Gesetzessammlung 1958, Seite 419.

Dabei sollen bei einem Baukostenindex von 215 die Baukosten Fr. 36.000.-- pro 3-Zimmerwohnung nicht überschreiten. Für jedes Zimmer mehr oder weniger erhöht oder vermindert sich diese Kostengrenze um Fr. 9.000.--. Die Mietzinse sind vom Kanton so festzusetzen, dass sie nach Abzug der vom Gemeinwesen zugesicherten periodischen Leistungen die tatsächliche Verzinsung des Fremdkapitals und der eigenen Mittel in normalem Umfang zum Ansatz für die 1. Hypothek decken.

Gestützt auf dieses Gesetz, musste nun ein neues kantonales Gesetz ausgearbeitet werden. Da sich das Gesetz vom 21. Mai 1953 durchaus bewährt hatte, schien seine Revision und seine Ausrichtung auf die neuen Verhältnisse die zweckmässigste Lösung zu sein. Dieses Gesetz enthält zusammengefasst folgende Bestimmungen:[1] Die Beiträge werden an drei verschiedene Bevölkerungsgruppen ausgerichtet: einmal an Familien mit bescheidenem Einkommen, ohne Rücksicht auf die Kinderzahl; dann an Familien mit mehreren Kindern; schliesslich an bedürftige alte Leute. Hierbei sollen nur Mietwohnungen unterstützt werden, welche mindestens drei Zimmer aufweisen und nach ihren Erstellungskosten und Mietpreisen für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen in Frage kommen. Für Alterswohnungen sollen separate Beiträge ausgerichtet werden.

Die reinen Gebäudekosten dürfen für die ersten vier Zimmer je Fr. 10.000.-- und für jedes weitere Fr. 8.000.--[2] nicht übersteigen. Bei Alterswohnungen zählt

---

1) Vgl. Beilage zum Amtsblatt für den Kanton Basel-Landschaft Nr. 21 vom 19. November 1959.

2) Ebenda, Seite 2.

die Küche als Wohnraum. Diese Erhöhung der Limite wurde angesichts der heutigen Kostenlage vorgenommen, damit der besonders seit 1957 eingetretenen Baukostenverteuerung Rechnung getragen werden konnte. Die nominellen Beitragssätze sind gleich geblieben wie in der Vorlage von 1953. Dagegen wird der Verteuerung der Lebenskosten dadurch Rechnung getragen, dass der höchste Beitragssatz von 27 % bis Fr. 4.000.-- anrechenbarem Einkommen ausgerichtet wird. Auch ist die Limite nach oben von Fr. 9.000.-- auf Fr. 9.500.-- anrechenbarem Einkommen erhöht worden. Entsprechend des Lebenskostenindex kann diese Limite vom Regierungsrat nach oben oder unten angepasst werden.

Für Mietwohnungen beträgt der Kantonsbeitrag einheitlich 18 % der subventionierbaren Baukosten, unter der Bedingung, dass die Gemeinden, in denen gebaut wird, einen Beitrag von mindestens 7 % leisten. Für Alterswohnungen werden über diese Beiträge hinaus noch weitere 5 % gewährt, sofern die Gemeinden, in denen gebaut wird, ebenfalls 2½ % mehr bezahlen, da die in Frage kommenden Bezüger fast durchwegs auf kleine Renten angewiesen sind.

An Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten werden höchstens subventioniert:

bei Einfamilienhäusern Fr. 2000.--
bei Mehrfamilienhäusern Fr. 1500.--[1].

Auch kantonal schwenkte man in bezug auf die Landerwerbskosten auf die eidgenössische Linie ein, wonach in der Regel diese Kosten 20 % der Bruttoanlagekosten nicht übersteigen sollten. Die Ansätze für Architektenhonorare wurden erhöht, da gerade die Planung und Durchführung solch billiger Bauten unverhältnismässig viel Arbeit erfordert und daher gute Architekten mit solchen Aufträgen betraut werden sollen.

---

1) Beilage zum Amtsblatt Nr. 21 vom 19. November 1959, Seite 3.

Nach den vorherigen Ausführungen betragen somit die pro Eigenheim subventionsberechtigten Baukosten durchschnittlich Fr. 48.000.--, aufgerundet Fr. 50.000.-- (5-Zimmer-Wohnungen) inkl. Fr. 2.000.-- Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten. Für Mietwohnungen belaufen sie sich auf Fr. 30.000.-- (3-Zimmer-Wohnungen) zuzüglich Fr. 1.500.-- pro Wohnung für die subventionierbaren Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten. Für Alterswohnungen mit zwei subventionierten Räumen ergeben sich subventionsberechtigte Baukosten von Fr. 20.000.--, zuzüglich Fr. 1.500.-- Umgebungs- und Erschliessungsarbeiten pro Wohnung, aufgerundet durchschnittlich etwa Fr. 22.000.--.[1)]

Im Hinblick auf die unvermeidbare Anlaufszeit und den sozialpolitischen Charakter dieser Massnahmen wurden folgende Grundlagen für das erste "Subventionsjahr" errechnet:

	Durchschnittliche subventionsber. Kosten in Fr.	∅ Beiträge in %	∅ Beitrag pro Wohnung in Fr.
Eigenheime	50.000.--	13 %	6.500.--
Mietwohnungen	33.000.--	16 %	5.280.--
Alterswohnungen	22.000.--	21½%	4.730.--

Quelle: Bericht des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft an den Landrat vom 3. 2. 1959, Seite 22.

Wie sich unter diesen Umständen der Kreditbedarf des Kantons je nach den zu unterstützenden Wohnungen ändert, zeigt die folgende Zusammenstellung:

---

1) Bericht des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft an den Landrat vom 3. Februar 1959, Seite 20/21.

	Eigenheime kinderreicher Fam.	Mietwohn.	Altersw.	Wohnungen überhaupt
Variante I	50	100	50	200
Kreditbedarf	325.000.--*	528.000.--	236.500.--	1.089.500.-
Variante II	80	120	50	250
Kreditbedarf	520.000.--	633.600.--	236.500.--	1.390.000.-
Variante III	100	150	100	350
Kreditbedarf	650.000.--	792.000.--	473.000.--	1.915.000.-

Quelle: Bericht des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft an den Landrat vom 3. 2. 1959, Seite 22.
* = Franken

Um zusätzlich billige Wohnungen zu beschaffen und zu fördern, revidierte der Landrat am 7. Juli 1960 ebenfalls das Gesetz vom 21. Mai 1953 über die Beitragsleistung an Umbauten und Sanierungen.[1] Im ersten Jahre der Laufzeit sind zu Lasten der Staatsrechnung 1960 Fr. 480.000.-- zur Verfügung gestellt worden. Pro zusätzlichen Wohnraum ist die Baukostenlimite von bisher Fr. 9500.-- auf Fr. 10.500.-- pro Wohnraum erhöht, der kantonale Beitrag von bisher 9 % auf 12 % heraufgesetzt worden, unter der Bedingung, dass die Gemeinden, in denen gebaut wird, ihren Beitrag von bisher 9 % auf 10 % erhöhen. Der neue Gesamtbeitrag von 22 % ist somit um 4 % höher als in der alten Vorlage von 1953. Bei den für kinderreiche oder finanzschwache Familien bestimmten Umbauten und Sanierungen kann der Betrag auf 15 % erhöht werden, sofern die betreffenden Gemeinden mindestens 12 % leisten. Wo es sich in sozialer Hinsicht als notwendig erweist, kann also mit einem Gesamtbeitrag von 27 % geholfen werden. Bei besonders bedürftigen kinderreichen Familien ist eine noch weitgehendere Hilfe insofern vorgesehen, als über den 27-prozentigen Beitrag hinaus zu Lasten des Kantons weitere 8 - 15 % zugeschossen werden können; allerdings nur, wenn es sich als absolut notwendig erweisen sollte.

---

1) Amtsblatt für den Kanton Basel-Landschaft Nr. 18 vom 3. November 1960, Seite 650ff.

III. Auswirkungen der neuen Rechtsgrundlagen auf den Wohnungsbau

1. Finanzielle Aufwendungen von Kanton und Gemeinden zur Förderung des Wohnungsbaus

Aufgrund des neuen Gesetzes zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus vom 22. Juni 1959 beliefen sich die Aufwendungen gemäss den abgegebenen Zusicherungen vom 2. November 1959 bis Ende Dezember 1960 auf Fr. 1.468.309.--.[1)] Infolge einer immer noch angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt waren diese Anstrengungen zu begrüssen, obwohl es konjunkturpolitisch vorteilhafter gewesen wäre, die Produktion zur Befriedigung des aufgestauten Bedarfs auf eine längere Zeitperiode zu verteilen, um die Ueberbeschäftigung im Baugewerbe etwas abzubremsen. Die dreiteilige Aktion gliedert sich wie folgt:

a) Beiträge an Eigenheime finanzschwacher kinderreicher Familien

Tabelle 50

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge von Kantonen und Gemeinden gemäss Zusicherunge

Bezirk	Gesamtkosten	Subventionsber. Baukosten	Kanton	Gemeinde	Total	Anteil der Bauherren
Arlesheim	853.130	759.000	101.655	35.905	137.560	75.370
Liestal	692.425	618.900	69.136	50.097	119.233	50.900
Sissach	600.170	531.000	80.429	24.651	105.080	45.417
Waldenburg	432.000	358.600	56.126	14.510	70.636	38.117
Total	2.577.725	2.267.500	307.346	125.163	432.509	209.804
Durchschnittl. Subventionen in % der subventionsberechtigten Baukosten			13,55	5,52	19,07	
Prozentuale Anteile der zwei Subvenienten			71,06	28,94	100	

Quelle: Errechnet aufgrund der Jahresberichte des kantonalen Arbeitsamtes Baselland 1959/60.

[1)] Eigenheime finanzschwacher kinderreicher Familien Fr. 432.509.--
Mietwohnungen für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen " 772.875.--
Alterswohnungen " 262.925.--
Total Fr. 1.468.309.--
Zusammengestellt und errechnet nach Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

Mit einem Subventionssatz von 19,07 % lagen die Unterstützungen von Kanton und Gemeinden etwas höher als bei der Aktion der Jahre 1954 - 1959. Auch waren die freistehenden Einfamilienhäuser mit 11,35 % stärker an den Subventionen beteiligt als die Reiheneinfamilienhäuser mit 7,72 %.

Tabelle 51

Subventionsberechtigte Baukosten im Durchschnitt pro Wohnung und Zimmer nach Haustypen gegliedert in Fr.

Haustyp	Subventionsberechtigte Baukosten	Durchschnitt pro Wohnung	Durchschnitt pro Zimmer
Freistehende Einfamilienhäuser	1.353.500.--	48.339.29	9.302.41
Doppel-Einfamilienhäuser	108.000.--	54.000.--	9.000.--
Reihen-Einfamilienhäuser	806.000.--	50.375.--	9.889.57

Quelle: Errechnet aufgrund der Amtsberichte des Regierungsrates des Kantons Baselland 1959/60.

Auch hier klärt sich der scheinbare Widerspruch, dass die durchschnittlichen Kosten bei den freistehenden Einfamilienhäusern pro Wohnung tiefer, pro Zimmer jedoch höher liegen als bei den Doppeleinfamilienhäusern dadurch, dass die Kosten bei den Doppeleinfamilienhäusern auf eine grössere Zimmerzahl verteilt werden können. Der grössere Teil der Subventionen wurde im Rahmen der neuen Aktion für Reiheneinfamilienhäuser ausgerichtet.

b) Beiträge an Mietwohnungen für Familien in bescheidenen finanziellen Verhältnissen

Vom 2. November 1959 bis Ende 1960 wurden folgende Beiträge zugesichert:

Tabelle 52

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge von Kanton und Gemeinde gemäss Zusicherungen in Fr.

Bezirk	Gesamtkosten	Subventionsber. Baukosten	Kanton	Gemeinde	Total
Arlesheim	2.542.500	2.407.000	451.047	150.703	601.750
Liestal	294.500	239.500	43.110	16.765	59.875
Sissach	384.000	368.000	84.272	7.728	92.000
Waldenburg	83.000	77.000	13.860	5.390	19.250
Total	3.304.000	3.091.500	592.289	180.586	772.875
Durchschnittliche Subventionen in % der subventionsberechtigten Baukosten			19,16%	5,84%	25%
Prozentuale Anteile der zwei Subvenienten			76,63%	23,37%	100%

Quelle: Errechnet aufgrund der Jahresberichte des kantonalen Arbeitsamtes Baselland 1959/1960.

Sofern gemäss Bundesbeschluss vom 31. Januar 1958 über Massnahmen zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus Bundeshilfe beansprucht werden kann, ist vorgesehen, sie vorzugsweise für Gesuchsteller mit grosser Kinderzahl und besonders niedrigem Einkommen zu verwenden. Im Rahmen dieses Gesetzes stellte der Bund für 90 Wohnungen Fr. 13.439.--[1)] in Aussicht.

Die durchschnittlichen subventionsberechtigten Baukosten betragen gemäss Zusicherung:

	subventionsberechtigte Baukosten in Fr.	Durchschnitt pro Wohnung	Durchschnitt pro Zimmer
	3.091.500.--	34.350.--	9.721.70
absolute Subventionsbeträge	772.875.--	8.587.50	2.430.42

Quelle: Errechnet nach den Angaben des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

1) errechnet aufgrund der Angaben des kantonalen Arbeitsamtes Baselland, inbegriffen die Zusagen, die erst ins Jahr 1961 fielen.

Mit den zugesicherten Beiträgen von Bund, Kanton und Gemeinden sollte sich etwa ein durchschnittlicher Mietzins von Fr. 170.-- erzielen lassen.[1)]

c) Beiträge an Alterswohnungen für bedürftige betagte Leute

Gesamtbaukosten (exkl. Landpreis), subventionsberechtigte Baukosten, Beiträge von Kanton und Gemeinden gemäss Zusicherungen:

Gemeinde	Gesamtkosten	Subventionsberechtigte Baukosten	Kanton	Gemeinde	Total
Pratteln	Fr. 245.360.--	Fr. 234.000.--	Fr. 58.820.-	22.230.-	76.050.

Quelle: Jahresbericht 1960 des kantonalen Arbeitsamtes.

Mit diesen Summen wurden neun Kleinwohnungen mit insgesamt 15 Zimmern - sechs Zweizimmer- und drei Einzimmerwohnungen - unterstützt. Die Mieten werden voraussichtlich monatlich Fr. 80.-- für die drei Einzimmerwohnungen und durchschnittlich Fr. 98.-- für die sechs Zweizimmerwohnungen betragen.

2. Erfolg der öffentlichen Wohnbauförderung

Es mag interessieren, wieviele Häuser und Wohnungen mit den aufgewendeten Summen erstellt wurden oder gemäss Zusicherungen noch erstellt werden.

Tabelle 53

Bezirksweise Gliederung der Häuser und Wohnungen vom 2. November 1959 bis Ende 1960

	Aktion Kinderreiche		Aktion Mietwohnungen		Aktion Alterswohnungen		Total	
	Häuser	Wohng.	Häuser	Wohng.	Häuser	Wohng.	Häuser	Wohng.
Arlesheim	15	15	9	68			24	83
Liestal	12	12	2	8	1	9	15	29
Sissach	11	11	2	12			13	23
Waldenb.	8	8	1	2			9	10
Total	46	46	14	90	1	9	61	145

Quelle: Zusammengestellt nach den Angaben des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

1) Jahresbericht des kantonalen Arbeitsamtes 1959, Seite 54.

Der grösste Teil der subventionierten Wohnungen wurde wiederum im Bezirk Arlesheim gebaut. Es fällt jedoch auf, dass nur annähernd ein Drittel der Wohnungen für kinderreiche Familien erstellt wurde, während gut drei Viertel der erbauten Häuser auf diese Aktion entfielen. Wesentlich günstiger stellte sich das Verhältnis bei den Mieterwohnungen, wo der Gebäudeanteil nicht einmal ein Viertel ausmachte, während der Anteil am Total der Wohnungen knapp zwei Drittel betrug. Die Kosten pro Wohnung waren hier ebenfalls am niedrigsten. Es drängt sich deshalb die Frage auf, ob nicht der Bau solcher Wohnungen gefördert werden sollte, damit die vorhandenen Mittel optimal ausgenützt werden können.

Gliederung nach Haustypen

Freistehende Einf.häuser		Doppel-Einf.-häuser		Reihen-Einf.häuser		Mehrfamilienhäuser		Total	
Häus.	Wohn.	Häus.	Wohn.	Häus.	Wohn.	Häus.	Wohn.	Häus.	Wohn.
28	28	2	2	16	16	15	99	61	145

Quelle: Zusammengestellt nach den Jahresberichten des kantonalen Arbeitsamtes Baselland 1959/60.

Aufgrund des neuen Gesetzes konnten 1960 bedeutend mehr Wohnungen subventioniert werden als 1959. Der Grund liegt darin, dass einmal die Beitragssätze von Kanton und Gemeinden erhöht, andererseits die Skala des anrechenbaren Einkommens erweitert wurde.

Innerhalb der Zeitspanne vom 7. Juli 1960 bis Ende 1960 sind nach dem neuen Gesetz über Beitragsleistungen an Umbauten und Sanierungen noch Beiträge in der Höhe von Fr. 39.200.-- zugesichert worden. Sie verteilen sich wie folgt:

Tabelle 53

Subventionsberechtigte Baukosten in Fr.	Kanton	Gemeinden	Total
160.000.--	34.024.-	5.176.-	39.200.-
Subventionen in % der subventionsberechtigten Baukosten	21,5 %	3,83%	25,33%
Prozentuale Anteile der Subvenienten	86,80%	13,20%	100%

Quelle: Errechnet aufgrund der Angaben im Amtsbericht 1959 des kantonalen Arbeitsamtes Baselland

Es handelt sich hierbei um Sanierung bzw. Ein- und Umbauten von sieben Wohnungen. Vier Gesuchsteller erhielten im Hinblick auf ihren Kinderreichtum den erhöhten Beitrag von 27 %.

D. Bauherren subventionierter Wohnungen

Die Wohnbauaktion von 1954 - 1959 beschränkte sich vor allem auf die Unterstützung privater Einzelbauherren. Anhand der vorliegenden Zahlen lässt sich ermitteln, dass von den 334 mit öffentlicher Hand erstellten Wohnungen der grösste Teil durch private Einzelbauherren errichtet wurde, während der genossenschaftliche Wohnungsbau kaum ins Gewicht fiel.

Erfasste Einzelbauherren nach Berufsgruppen
(ohne Sanierungs- und Umbauaktion)

Unselbständig Erwerbende	
Berufsarbeiter	177
Hilfsarbeiter	59
Angestellte der Privatwirtschaft	15
Staatsangestellte	36
Selbständig Erwerbende	8
Total	295

Quelle: Zusammengestellt nach Unterlagen des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

Der grösste Teil der Bauherren gehört der Kategorie der unselbständig Erwerbenden an. Die selbständig Erwerbenden erzielten zum Teil beträchtliche Erhöhungen des Einkommens, so dass sie nicht mehr in den Genuss von Subventionen gelangen konnten.

1. Einkommensverhältnisse

Ueber die Einkommensverhältnisse dieser Bauherren orientiert die nächste Tabelle.

Tabelle 54

Einkommensverhältnisse der Bauherren **subventionierter** Wohnungen

nrechenbares Einkommen Fr.	Total-beitrag	Anzahl Bezüger						Totalbeitrag neue Aktion	1959	1960
		1954	1955	1956	1957	1958	1959			
bis 3500.-	27 %	1	-	-	-	-	-			
" 4000.-	25½%	1	1	-	-	-	-	27 %	1	1
" 4500.-	24 %	4	-	-	-	-	-	25½%	-	1
" 5000.-	22½%	5	3	4	-	4	1	24 %	-	1
" 5500.-	21 %	8	3	5	1	2	1	22½%	2	2
" 6000.-	19 %	18	4	8	1	2	1	21 %	3	5
" 6500.-	18 %	10	13	4	1	2	-	19 %	3	3
" 7000.-	17 %	17	5	10	3	3	4	18 %	5	4
" 7500.-	16 %	9	8	5	2	3	2	17 %	2	2
" 8000.-	15 %	5	5	4	3	2	9	16 %	-	3
" 8500.-	14 %	7	-	2	3	2	1	15 %	2	3
" 9000.-	13 %	6	1	6	3	3	5	14 %	-	2
" 9500.-								13 %	-	1
3 Empfänger mit 10½, 13,7 und 15,44% Beitrag:										
ehrfamilien-äuser	20 %	6	42		16	2	19			
otal		100	85	48	33	25	43		18	28

uelle: Zusammengestellt nach Jahresberichten des kantonalen Arbeitsamtes Baselland 1954 - 1960.

Waren im Jahre 1954 meistenteils Bauherren mit einem Einkommen von Fr. 5500.- bis zur Höhe von Fr. 7000.- beteiligt, so trat in den folgenden Jahren immer mehr eine Verschiebung zu den höheren Einkommensstufen ein. Dies wird bei Betrachtung der Zahlen für die erste Hälfte 1959 besonders deutlich.

2. Belastung der Gesuchsteller

Es ergab sich ein durchschnittlicher Belastungssatz[1] von 19,32 %, welcher bis 1960 auf durchschnittlich 21,3 % anstieg. Die maximale Belastung wurde mit 23,0 %, die minimale mit 15,0 % ermittelt, wobei es sich jedoch um Grenzfälle handelte. Normalerweise machte die Belastung durchschnittlich 1/5 des Einkommens aus.[2] Sie dürfte jedoch noch etwas höher liegen, da ein Teil der Bauten nicht im Rahmen der Kostenvoranschläge erbaut werden konnten. In der heutigen Zeit dürften die Sätze auch bei bescheidenen Einkommen als angemessen bezeichnet werden.

---

1) d.h. durchschnittliche Belastung der Gesuchsteller in % des Bruttoeinkommens.

2) Die Belastungen wurden aufgrund der Angaben des kantonalen Arbeitsamtes Baselland errechnet.

6. Kapitel: Zusammenfassung und Folgerungen

In den vorhergegangenen Ausführungen wurden zuerst die Bestimmungsgründe für die Wohnungsnachfrage behandelt. Daraus ging hervor, dass die grosse Wohnungsnachfrage, neben den Eheschliessungen, vor allem auf die ausserordentlich grosse Zuwanderung von ausserhalb des Kantons Baselland zurückzuführen ist. Diese Zuwanderung machte etwa zwei Drittel der Bevölkerungszunahme aus, 9,1 % aus Basel 90,9 %[1] aus der übrigen Schweiz und dem Ausland, wobei die Ausländer mit 12,6 % der Kantonsbevölkerung wesentlich mitbestimmend waren. Diese Zuzüger liessen sich mit Vorliebe in den Randgebieten der Stadt Basel nieder.

Eine Verkleinerung der Familiengrössen nach dem 2. Weltkrieg, teilweise bedingt durch nominelle Einkommenssteigerungen, führte zu einer abnehmenden Wohnungsdichte. Diese Tendenz wurde besonders im Jahre 1960 deutlich. Die Vorstadtgemeinden hatten, bedingt durch die vielen Zwei- und Dreizimmerwohnungen, die geringste Wohnraumdichte aufzuweisen. Der Altwohnungsbestand von 60,4 % im Jahre 1960 beeinflusste indirekt ebenfalls die Wohndichte. Statistisch war dieser Einfluss nicht feststellbar.

Dieser erhöhten Nachfrage stand ein steigendes Angebot an Neuwohnungen gegenüber, welches jedoch dem gestiegenen Wohnungsbedarf nicht genügen konnte. Von den 12547 in den Jahren 1952 - 1960 erbauten Wohnungen waren 3795 oder 30,2 % Einfamilienhäuser. Ueberraschend war ebenfalls, dass auch im bevölkerungsreichsten Bezirk Arlesheim die Einfamilienhäuser mit 29 % an dessen Wohnungsproduktion von 1960 sehr stark vertreten waren, obwohl dort die Bodenknappheit am ausgeprägtesten ist.

1) Nach Volkszählung: 8,3 % aus Basel
91,7 % aus der übrigen Schweiz und Baselland

Bei der Untersuchung des Wohnbesitzes war interessant festzustellen, dass von 1950 - 1960 durchschnittlich 28 % des privaten Wohnbesitzes auf Arbeiter entfiel.

Die durchschnittliche Wohnungsgrösse, gemessen an der Zimmerzahl pro Wohnung, war von 1952 bis 1960 etwas abgesunken - ein deutlicher Zug zu den Kleinwohnungen, vor allem in den stadtnahen Gemeinden. Dass Kleinwohnungen teurer kommen als grosse, braucht hier nicht weiter erläutert zu werden.

Obwohl im Wohnungsbau gewaltige Anstrengungen unternommen wurden, um genügend Wohnraum zur Verfügung zu stellen, konnte bis zum Jahre 1960 kaum mehr von einem Leerwohnungsbestand die Rede sein. Noch im Jahre 1960, einem verhältnismässig günstigen Jahr in bezug auf den Leerwohnungsbestand, zeigen sich in den einzelnen Gemeinden relative Leerwohnungsbestände zwischen 0,47 und 1,77 % des Wohnungsbestandes. Altwohnungen waren nur in Einzelfällen leer. Meist aber handelte es sich bei den freistehenden Wohnungen um Neuwohnungen, welche infolge hoher Mietpreise vorübergehend nicht vermietet werden konnten.

Im Gegensatz zu den reinen Landbezirken beginnen in den grösseren Vorortsgemeinden die Mietwohnungen eine absolut dominierende Stellung einzunehmen. In neuer Zeit gewinnen auch die Genossenschafterwohnungen wieder an Bedeutung, da sie meist preisgünstiger vermietet werden können.

Eine Untersuchung der Bestimmungsgründe des Wohnungsangebotes zeigt folgendes Resultat:

Die Finanzierung des basellandschaftlichen Wohnungsbaus wurde anhand der bankmässigen Hypotheken dargestellt, da für andere Hypothekargläubiger wie Versicherungen, Pensionskassen und Privatgläubiger keine Unterlagen zur Verfügung standen.

Da die Basellandschaftliche Kantonalbank und die Basellandschaftliche Hypothekenbank etwa 90 % des bankmässigen Hypothekenbestandes auf sich vereinigten, konnten sie deshalb für den Bankensektor als repräsentativ gelten. Die Hypothekarverschuldung verlief etwa den Schwankungen der Wohnbautätigkeit entsprechend.

In den weiteren Ausführungen zeigte sich, dass die Basellandschaftliche Kantonalbank mit durchschnittlich 70 % aller bankmässigen Hypothekaranlagen eine gewisse Preisführerschaft ausüben konnte. Das Hypothekargeschäft beider Banken beschränkt sich auf den Kanton Baselland und die angrenzenden Gebiete. Diese Beschränkung auf einen regionalen Markt gewährte den Baselbieterbanken einen gewissen "Entfernungsschutz". Die allgemein tieferen Hypothekarzinssätze im Kanton Baselland im Vergleich zu den Kantonen Solothurn und Baselstadt waren weitgehend dieser Tatsache zuzuschreiben. Dies wirkte sich für den Wohnungsbau kostenmässig günstig aus.

Eine Analyse der im Hypothekengeschäft verwendeten Betriebsmittel der Banken zeigte, dass das Finanzierungssystem für die Zeit von 1950 - 1960 sehr solide war. Die ausserordentlichen Baukosten- und Mietpreiserhöhungen mussten auf andere Gründe zurückzuführen sein.

Unter den verschiedenen, für den Wohnungsbau bestimmenden Kostenelementen, wurden vorerst die Bodenpreise behandelt. In den untersuchten Gemeinden waren dabei von 1955 bis 1960 Bodenpreissteigerungen um das Zwei- bis Fünffache festzustellen. Die Hauptursache dafür dürften, vor allem in den Vorstadtgemeinden der Stadt Basel, die schwindenden Bodenreserven sein. Die vermehrte Zuwanderung bedingte erhöhte Anstrengungen im Wohnungsbau, wodurch die Landreserven in dieser Gegend noch schneller zusammenschrumpften. Auch die beschleunigte Industrialisierung der unteren Kantonsteile wirkte sich in gleicher Weise aus.[1)]

---

1) Vgl. auch H. Guth, a.a.O., Seite 290.

Ausserdem bestand ein Kapitalangebot, das den Bodenkäufern gestattete, die Liegenschaften ohne Rücksicht auf spätere Wertverluste sehr hoch hypothekarisch zu belasten, da Versicherungsgesellschaften, Pensionskassen und Privatleute bei hoher Liquidität krisenfeste Anlagen in Sachwerten suchten. Diese Tendenz drückte sich ebenfalls in erhöhten Bodenpreisen aus.

Wurden solche Grundstücke infolge der hohen Belastung durch Fremdkapitalien rasch wieder mit beträchtlichen Gewinnen veräussert, hatten diese Verkäufe spekulativen Charakter. Derartiger Zwischenhandel dürfte jedoch nach den allgemeinen Beobachtungen nur in beschränktem Umfange für die Bodenpreiserhöhungen verantwortlich gemacht werden. Das eigentliche Interesse der Bodenspekulation richtet sich vorzugsweise auf Bauland, das noch ausserhalb der eigentlichen Bauzone liegt, d.h. nicht im Bereiche hoher Bodenpreise innerhalb der Bauzonen, da dort infolge hoher Preise früher oder später die Ertragslage, die bei einer Ueberbauung zu erzielenden Mietpreise berücksichtigt werden müssen.

Die hohen Bodenpreise zwingen, soweit dies die Bauordnungen zulassen, zu einer erhöhten Ausnützung des Bodens. Geschieht dies in Verbindung mit einer vernünftigen Regionalplanung, ist gegen eine solche Tendenz nichts einzuwenden. An einem Beispiel wurde das Verhältnis zwischen Gesamtbaukosten und Bodenpreisen erläutert. Es wäre durchaus möglich, dass durch rationellere Bauweise und intensivere Ausnützung des Baulandes bei gleichbleibender Rendite niedrigere Mieten erzielt werden könnten. Es sollte jedoch von einem gewissen Gebäudeabstand an möglich sein, höher zu bauen, ohne die Bauabstände zu vergrössern; im weiteren würde auch verhindert, dass die Architekten bei der Baugestaltung an kleinliche Masse gebunden sind, was ebenfalls zu einer Verbilligung des Wohnungsbaus führen könnte.

Die Bauarbeiterlöhne blieben tragender Kostenbestandteil im Wohnungsbau. Es bestehen im Kanton Baselland für die Bauarbeiterlöhne verschiedene Tariflohnzonen. Diese wurden im Laufe der Zeit immer mehr den städtischen Lohntarifen angeglichen, um eine Abwanderung der Arbeiter zu verhindern. Wenn von verschiedenen Seiten der Anteil der Löhne am Wohnungsbau mit **etwa** 50 % angegeben wird, so würden sich mit einer Verringerung der aufgewendeten Arbeitsstunden pro erstelltem Gebäude wesentliche Einsparungen an den Gesamtbaukosten erzielen lassen. Durch verstärkten Einsatz von Maschinen und neue Bauformen wäre dieses Ziel sicherlich erreichbar.

Wie eine Untersuchung der Entwicklung der Baumaterialpreise zeigte, wird von ihnen der Wohnungsbau wesentlich weniger belastet als von Bodenkosten und Löhnen. Bei diesen Preisen handelt es sich fast durchwegs um Kartellpreise, die allgemein gesehen keinen grossen Schwankungen unterliegen. Da die Frachtkosten bei den untersuchten Baumaterialien einen wesentlichen Anteil ausmachen, liessen sich auch hier durch geschickte Dispositionen im Materialeinkauf Einsparungen erzielen. Dies ist allerdings insofern schwierig, als die Termine zwischen Angebotsangabe und Baubeginn zeitlich oft weit auseinanderliegen. Die dadurch bedingte Lagerhaltung an Baumaterialien und die zusätzlichen Transportkosten zur jeweiligen Baustelle wirken **darüberhinaus** kostenerhöhend. Die bedeutendsten Preisschwankungen hatten die Holzpreise zu verzeichnen. Folge davon war, dass in verschiedenen Fällen das Holz als Konstruktionsmaterial durch andere, billigere Werkstoffe (z.B. Zementbalken) ersetzt wurde. Dadurch wirken sich starke Preisänderungen des Holzes infolge holzarmer Bauweise nur noch unmerklich auf die nachgefragte Holzmenge aus, eine Tendenz, die auch beim Wohnungsbau zu beobachten ist.

Die verstärkte Nachfrage nach Wohnungen, das trotz erhöhter Produktion ungenügende Wohnungsangebot und die erhöhten Baukosten bewirkten erhöhte Mietpreise. Darüberhinaus drückte sich eine verbesserte Einkommenslage weiter Bevölkerungskreise in vielen Fällen in einer Nachfrage nach qualitativ besseren Wohnungen aus. Ausserdem trieben die Nachfrager nach Wohnungen in bestimmten Wohnlagen durch gegenseitige Ueberbietungen die Mietpreise in die Höhe.

Ein weiterer Grund für erhöhte Mieten ergab sich aus dem Bestehen zweier Mietpreiskategorien. Ein Neuwohnungsmieter musste für Mietausgaben einen grösseren Teil seines Einkommens aufwenden als der Inhaber einer Altwohnung.

Die durchschnittlichen Mietpreise im Kanton Baselland beliefen sich 1960 auf durchschnittlich Fr. 1696.-- und waren damit 87,4 % höher als diejenigen von 1950. Dieser Unterschied war statistisch bedingt, da sich die Zahl der Neuwohnungen innerhalb der untersuchten Periode wesentlich vergrössert hatte.

Eine Analyse der Alt- und Neuwohnungsmietpreise von 1960 zeigte vorerst eine Differenz von 94,7 %. Dieser Durchschnitt sagt jedoch wenig aus. Eine weitere Untersuchung ergab jedoch, dass die Kleinwohnungen relativ teurer waren als andere Wohnungen; dies war zum grössten Teil kostenmässig bedingt. Eine Gliederung der Mietpreise nach Bezirken verminderte den Mietpreisunterschied ebenfalls. Erwartungsgemäss bestanden im Bezirk Arlesheim, gegenüber den reinen Landgebieten, die grössten Mietpreisunterschiede.

Wurden die Wohnungen weiter nach der Wohnungsausstattung aufgegliedert, so schrumpfte das Missverhältnis zwischen Alt- und Neuwohnungen abermals zusammen. Das

Auseinanderklaffen der Mieten zwischen Alt- und Neuwohnungen wird wesentlich durch diesen Faktor bestimmt. Es ergibt sich hieraus, dass der Mietpreisunterschied zwischen Alt- und Neuwohnungen nur etwa zur Hälfte den steigenden Baukosten zuzuschreiben ist. Billige Altwohnungen sind aus den oben beschriebenen Gründen nur in beschränktem Mass verfügbar. Hier blieb nur die Möglichkeit, dass der Staat eine Unterstützung gewährte, um trotz steigender Boden- und Baukosten für bedürftige Bevölkerungsschichten billigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. In einem Zeitraum von sieben Jahren konnten aufgrund der vorher erwähnten Rechtsgrundlagen 826 Wohnungen neu erstellt, saniert oder umgebaut werden. Angesichts eines Gesamtbauvolumens von insgesamt 10340 von 1954 bis 1960 bezugsbereit gewordenen Wohnungen machen die mit öffentlicher Hilfe erbauten nur knapp 8 % aus. Der grössere Teil, ca. 75 % der Subventionsempfänger, musste sich - sei es aus Platzmangel oder wegen gekündigter Wohnung - zum Bauen entschliessen. Zudem wollten Kanton und Gemeinden die ohnehin erhitzte Baukonjunktur nicht durch ein noch grösseres soziales Programm vermehrt belasten. Die durch Kanton und Gemeinden "à fonds perdu" gewährten Subventionen hatten ihren Zweck auch insofern erfüllt, als die bevorzugten Wohnungen auch tatsächlich von Leuten besetzt wurden, denen sie nach den allgemeinen sozialpolitischen Gesichtspunkten zukommen sollten. Damit hatte sich das gewählte Beitragssystem bewährt.

Eine Revisionsvorlage des kantonalen Steuergesetzes sieht höhere Zuschläge für die Liegenschaftsgewinne bei kurzfristigen Wiederverkäufen vor, richtet sich also gegen rein spekulative Tendenzen. Ausserdem soll eine niedrige Besteuerung dort vermieden werden, wo Grundstücke nicht um des Ertrages willen, sondern nur zu Anlagezwecken erworben werden. Damit soll weiterhin verhindert werden, dass grosse Steuerwerte plötzlich verschwinden, während häufig gerade sie sich in ihrer neuen Anlage besonders einträglich ausweisen.

Tabelle 55

Aufwendungen von Bund, Kanton und Gemeinden (ohne Kapitalzinszuschläge des Bundes)

Aktion	Wohnungen	Gesamtbaukosten exkl. Land	Subventionsberechtigte Baukosten	Bund	Kanton	Gemeinden	Total
1. Beiträge an kinderreiche Familien 1954 - 1959	334	14.005.383	12.651.300		1.501.023	782.930	2.300.150
2. Umbau- und Sanierungsaktion 1954-Anf.1960	328	*	5.664.590		719.353	327.620	1.046.973
3. Wohnungssanierungen in "Berggebieten"	12	198.115	151.900	31.250	31.250		62.500
4. Neue Aktion "sozialer Wohnungsbau" ab 2. Nov. 1959							
a) Kinderreiche Familien	46	2.577.725	2.267.500		307.346	125.163	432.509
b) Mietwohnungen für Bedürftige	90	3.304.000	3.091.500		592.289	180.586	772.875
c) Alterswohng.	9	245.360	234.000		53.820	22.230	76.050
5. Sanierungsaktion bis Ende 1960	7	*	160.000		34.024	5.176	39.200
Total	826		24.220.790	31.250	3.239.105	1.459.902	4.730.257

Quelle: Zusammengestellt nach den Angaben des kantonalen Arbeitsamtes Baselland.

* Ueber die Gesamtbaukosten der Sanierungsaktionen waren keine Zahlen verfügbar.

Diese Tendenzen könnten wesentlich vermindert werden, wenn in der Belehnung von Bauland in vermehrtem Masse Zurückhaltung geübt wird, d.h. in einer Beschränkung der Kredite zum Erwerb von Bauland, soweit sie nicht für den sozialen Wohnungsbau bestimmt sind.

Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, geeigneten Boden von Kanton und Gemeinden aufzukaufen und unter Anrechnung eines mässigen Verkehrswertes an Bauinteressenten zu veräussern oder im Baurecht abzugeben. Die letzte Möglichkeit käme allerdings einer versteckten Subvention gleich, da die Gebäude durch Wegfall der hohen Bodenkosten zu bedeutend niedrigeren Preisen erstellt werden könnten. Die Vergebung müsste allerdings an billige Mieten gebunden werden. Ausserdem müsste dafür gesorgt werden, dass der "Staat" selbst nicht als Bodenspekulant auftritt, um sich eine weitere Einnahmequelle zu verschaffen. Die verbilligende Wirkung ergäbe sich dadurch, dass das Land weiteren Verkäufen, die zu Preiserhöhungen führen, entzogen würde. Es besteht jedoch die Gefahr, dass durch umfangreiche Bodenkäufe der öffentlichen Hand ein beträchtlicher Preisauftrieb für Bauland ausgelöst wird.

Da ein Hauptgrund für die steigenden Bodenpreise in einem wachsenden Missverhältnis zwischen Bodenreserven und Baulandbedarf liegt, wären bei weiter sinkenden Baulandreserven für die übrigen Grundstücke erhöhte Preise zu erwarten. Die Möglichkeiten einer verbilligenden Wirkung durch Grundstückkäufe und -verkäufe der öffentlichen Hand dürfen deshalb nicht zu hoch eingeschätzt werden.

Im weiteren wäre allerdings eine den neuen Verhältnissen Rechnung tragende Baugesetzgebung erforderlich.

Regional sind die Baugesetze sehr unterschiedlich. Es bestehen sogar Vorschriften über minimalzulässige Zimmerhöhe, Treppenhausordnung, Treppenhausbreite, Mauerstärken, über die Trocknungszeiten der Bauten, Erstellung der Baugerüste, Vorschriften der Feuerpolizei, sowie den Einbau von Luftschutzkellern. Die dadurch eventuell bedingten Verteuerungen werden jedoch wenig beachtet. Dies trifft besonders zu, wenn die Bauvorschriften alt und überholt sind. In vielen Gemeinden bestehen noch Vorschriften, die ein schweres Aussengerüst verlangen, obwohl heute von "innen nach aussen" gebaut wird und nur noch am Schluss ein leichtes Verputzgerüst nötig wäre. Ausserdem muss auf die Gestaltung des Einspracherechtes in den Baugesetzen, seine Handhabung in der Praxis und den oft übertriebenen Instanzenweg als bauverzögernde und damit bauverteuernde Faktoren hingewiesen werden. Solche Einsprachen haben Bauverzögerungen bis zu mehreren Jahren zur Folge.

Beim Wohnungsbau geschieht die Errichtung der Gebäude meist in konventioneller Bauweise. Verbilligungen könnten durch Normierungen erreicht werden, indem z.B. die Mauerlängen nach dem Backsteinmass gerichtet würden. Türen, Fenster und Kücheneinrichtungen sind heute schon teilweise normiert. Doch stecken gerade bei uns die weiteren Möglichkeiten einer Normierung noch in den Anfängen.

Das System der Normierung und Elementbauweise hat darüberhinaus noch den indirekten Vorteil, dass die Architekten solcher Bauten gezwungen werden, "vor Beginn des Baues" alle Details abzuklären und alle Pläne auszuarbeiten. Bei Blockbauten wird wenig experimentiert. Neue Baumethoden finden infolge des finanziellen Risikos, gerade im Wohnungsbau, kaum Anwendung.

In diesem Zusammenhang soll auf das Beispiel einer "vorfabrizierten" Siedlung in der Nähe von Paris hingewiesen werden. In der Umgebung von Paris gelangte ein staatliches Bauprogramm für 4000 Wohnungen zur Durchführung, wobei die Wand- und Bodenelemente der zu erbauenden Wohnungen fabrikmässig hergestellt wurden (Verfahren Camus). Die Produktion wurde im Juni 1955 aufgenommen und erreichte nach einer Anlaufzeit von drei Monaten eine Leistung von einer Wohnung pro Betriebsstunde. Das Bauverfahren erforderte eine bis ins kleinste gehende Planung. Die Fabrikationsanlagen für die Normteile wurden in verkehrstechnisch günstiger Lage an der Seine erstellt, so dass die Zuschläge, Zement, Armierungseisen usw. in Lastschiffen befördert werden konnten.

In der Fabrik selbst wurden die Stücke für den mehrschichtigen Aufbau, für Aussenwände, mit Platten belegte Böden, Zwischenwände und Bodenelemente hergestellt. Hierbei wurden die funktionellen Bestandteile, die mit der Wand oder dem Boden zusammenhängen, bei der Vorfabrikation mit eingebaut (Keramische Beläge, Isolationsschichten, Fenster- und Türrahmen, Leitungen und Anschlüsse, Deckenheizung). Der Transport der Bauteile erfolgte in speziellen Tiefladewagen mit 25 Tonnen Nutzlast von der Fabrik zu den Bauplätzen. Die Fundamente und stützenden Kellerwände wurden in herkömmlichem Beton hergestellt. Dann wurden die einzelnen Bauteile einfach zusammengeschlossen, die Fugen mit Mörtel ausgefüllt und Montagelücken zubetoniert. Der Innenausbau erfolgte in traditioneller Weise.

Die Organisation, die täglich acht Wohnungen fertigstellte, beschäftigte insgesamt nur 1065 Arbeitskräfte![1)] Es ist klar, dass eine solche Bauorganisation

---

1), in der Fabrik 165
Transport 20
Montagebau 180
Ergänzungsarbeiten im Rohbau 250
Innenausbau 450
Total Arbeitskräfte 1065

sich nicht ohne weiteres auf unsere schweizerischen Verhältnisse übertragen lässt. Dennoch liesse sich bestimmt eine befriedigende Lösung finden, indem normierte Bauelemente auf verschiedene Art zusammengefügt werden können, damit auch individuellen Bedürfnissen Rechnung getragen werden kann. Die heutigen Blockbauten, um die es sich in der Hauptsache handelt, weisen im Kanton Baselland in vielen Fällen eine langweilige Einförmigkeit auf, obwohl die meisten dieser Gebäude in konventioneller Bauweise errichtet wurden. Je uniformer jedoch solche Blöcke sind, desto mehr drängt sich eine Bauweise aus vorfabrizierten Elementen auf. Dies hätte folgende Vorteile:

1. Der Bau mit vorfabrizierten Elementen würde den Wohnungsbau saisonal unabhängiger machen, indem ein Teil der Arbeiten in Fabriken ausgeführt werden könnte.

2. Es wäre eventuell eine Entspannung auf dem Arbeitsmarkt zu erwarten, indem weniger, dafür aber qualifiziertere Leute erforderlich wären.

3. Durch ein gut "eingespieltes" Arbeitsteam liesse sich die Anzahl der Arbeitsstunden pro erstellter Wohnung senken. Da gerade die Bauarbeiterlöhne an den Baukosten anteilsmässig stark ins Gewicht fallen, wäre in diesem Bereich aller Voraussicht nach mit sinkenden Kosten zu rechnen.

4. Durch die rasche Bauweise könnte innerhalb kurzer Frist das Wohnungsangebot der Nachfrage angepasst und innerhalb nützlicher Zeit ein Leerwohnungsbestand geschaffen werden, welcher den Bewohnern von Mietwohnungen erlaubt, ohne grosse Schwierigkeiten ihre Wohnungen zu wechseln. Ein rasch zunehmendes Angebot an neuen Wohnungen bliebe nicht ohne Wirkung auf die Mietpreise, da die Bewohner von Wohnungen hoher Mietpreise die Möglichkeit hätten, eine preisgünstigere Wohnung zu beziehen. Von dieser Seite wäre somit ein wirksames Hemmnis gegen überhöhte Mietpreise geschaffen.

Diese Massnahmen müssten mit Gesamtüberbauungsplänen kombiniert werden, welche den neuen Verhältnissen Rechnung tragen. Flexible Bauzonenvorschriften könnten dafür sorgen, dass das Typische und Charakteristische der einzelnen Regionen erhalten bliebe. Als gutes Beispiel für eine grosszügige Planung ist im Kanton Baselland der Zonenplan der Gemeinde Therwil, in der schon im Juni 1959 die Durchführung einer Ortskernplanung beschlossen wurde, zu erwähnen.

Nach diesen Ausführungen ist anzunehmen, dass die Zukunft des Baugewerbes in einer neuen Form - möglicherweise im "Kombinations- oder Vorfabrikations-Verfahren" - liegen wird, einer Form, die es nicht nur erlaubt, einfacher und billiger Wohnungen zu erstellen, sondern darüberhinaus auch die Gewähr gibt, in kürzester Zeit das Wohnungsangebot der Wohnungsnachfrage anzupassen.

Literaturverzeichnis

Ackermann, E.: Betrachtungen zum Wohnungsproblem, Rorschach 1954

Baschy, Jacques: Der schweizerische Wohnungsmarkt 1939-1943, Diss. Zürich 1949

Bickel, Wilhelm: Wohnungsmiete und andere Wohnkosten, in: Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft, Band 2, Bern 1955

Wohnungsbedarf und Wohnungsproduktion in Vergangenheit und Zukunft, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, Nr. 2, Juni 1959

Böhler, Eugen: Grundlagen der Nationalökonomie, Bern 1948

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus, Sonderheft Nr. 63 der "Volkswirtschaft", Bern 1956

Bräutigam, Richard: Mietpreisbildung und Mietpreise, in: Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930

Brümmer, Fritz: Die Wohnungslage in den wichtigsten Ländern Europas 1945 - 1950, Wien 1953

Bussmann, Albert: Das städtische Haus- und Grundeigentum als Kapitalanlage in der Schweiz, Zug 1946

Carol, Hans & Werner, Max: Städte - wie wir sie wünschen, Zürich 1949

Christen, Walter: Der subventionierte Wohnungsbau im Kanton Baselland von 1942 - 1949, Liestal 1952

Eberstadt, Rudolf: Handbuch des Wohnungswesens, 4. Aufl., Jena 1920

Ecker-Belting, Gertrud: Wohnungsbau und Konjunktur, in: Neue Folge der Materialiensammlung für Wohnungs- und Siedlungswesen, hrsg. von Hans-Jürgen Seraphim, Band 45, Köln 1953

Felde, Hans Werner vom: Die volkswirtschaftliche Problematik der Erfassung von Wertsteigerungen des Bodens Köln-Braunsfeld 1954

Frei, Eduard: Die Gesamtarbeitsverträge im schweizerischen Baugewerbe, Diss. Basel 1952

Frick, Wilhelm: Der Wohnungsbedarf, Diss. Zürich 1951

Grossmann, Marcel: Probleme des Wohnungsbaus vom Gesichtspunkt der Regionalplanung aus betrachtet, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, Nr. 2, Juni 1959

Gutersohn, Alfred: Die Preisbildung in der Bauwirtschaft, in: Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft, Band 1, Bern 1955

Guth, Hans: Statistische Betrachtungen zur Entwicklung der Bodenpreise am Beispiel von Basel, in: Kyklos in honorem Edgar Salin, Basel 1962

Hampe, Asta: Die freie Mietpreisbildung, Stuttgart 1958

Hatt, Eugen: Zur Frage der privaten Wohnungsbaufinanzierung unter Berücksichtigung der 2. Hypothek, Diss. Zürich 1938

Hägi, Adolf & Bussmann, Albert: Die Bewertung von Liegenschaften, Zürich 1945

Hensel, Eduard: Ziegeleiprodukte und künstliche Bausteine, in: Handbuch der Schweizerischen Volkswirtschaft, Band 1, Bern 1955

Höchli, Oskar: Der Beitrag der schweizerischen Faser- und Spanplattenindustrie zur Erweiterung des Angebotes an hochwertigen Holzwerkstoffen, Diss. St. Gallen 1957

Huber, Paul Eduard: Die Preisbildung auf dem Baumarkt in der Stadt Basel, Diss. Basel 1957

Hunscha, Kurt: Die Dynamik des Baumarktes, in: Vierteljahreshefte zur Konjunkturforschung, Sonderheft 17, Berlin 1930

Iklé, W.: Wohnungsbedarf und Arbeitsbeschaffung - "Die Wohn- und Siedlungspolitik der Kantone und Gemeinden", Veröffentlichungen der Schweiz. Verwaltungskurse an der HHS St. Gallen, Band 4, Einsiedeln 1944

Kämper, Otto: Wohnungswirtschaft und Grundkredit, Berlin 1938

Finanzierung des Wohnungsbaus, in: Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930

Kistenmacher, G.: Fertighäuser, Montagebauweisen, industriemässiges Bauen, Tübingen 1950

Kneschaurek, Francesco: Der schweizerische Konjunkturverlauf und seine Bestimmungsfaktoren, St. Gallen 1952

Struktur und Entwicklung der Wohnbautatigkeit in der Schweiz, in: Wirtschaft und Recht, Jg. 8, Heft 1, 1956

Küng, Emil: Bodenspekulation und Wohnungsmarkt, Bulletin der Privat- und Kommerzbank, Zürich 1956

Lanz, Carl: Holzpreise, in: Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft, Band 1, 1955

Lütge, Friedrich: Wohnungswirtschaft, Jena 1940, 2. Aufl. Stuttgart 1949

Merkle, Adolf: Die Absatztransportkosten der schweizerischen Ziegeleiindustrie, Gelnhausen 1949

Nicolaus, Christiane: Möglichkeiten und Massnahmen zur Kostensenkung im Wohnungsbau, Freiburg/Breisgau 1955

Niedermeier, Georg: Die besonderen Probleme der Kostenermittlung und Kostenabgrenzung im Rechnungswesen der Bauindustrie, Diss. Nürnberg 1958

Nussbaumer, Konrad: Die Preispolitik der schweizerischen Berufsverbände des Baugewerbes mit besonderer Berücksichtigung der Berechnungsstellen, Bern 1935

Nyffeler, Arthur: Die Verbilligung der Wohnungsproduktion in der Schweiz, Bern 1938

Peter, Werner: Die schweizerische Mietpreiskontrolle der Kriegs- und Nachkriegszeit, Diss. Bern 1950

Peter, Heinrich: Regionalplanung im Kanton Zürich, Zürich 1949

Raissig, Walter: Die schweizerische Wohnwirtschaft am Scheidewege, hrsg. vom Zentralverband Schweizerischer Haus- und Grundeigentümer, Zürich 1952

Bodenpreise und Bodenspekulation, in: Mein Haus 20, Nr. 7, 1957

Ricardo, David: Principles of Political Economy and Taxation, London 1927 (G. Bell & Sons Ltd.)

Sanfleber, Günter: Probleme der Preiskalkulation, Köln 1959

Schneider, Erich: Einführung in die Wirtschaftstheorie, 2. Teil, 4. Auflage, Tübingen 1956

Schwab, Ernst: Lohnformen, in: Handbuch der schweizerischen Volkswirtschaft, Band 2, Bern 1955

Schwabe, H.: Das Verhältnis von Miete und Einkommen in Berlin, Gemeindekalender und städtisches Jahrbuch für 1868, 2. Jg., hrsg. vom statistischen Bureau der Stadt Berlin, 1870

Sieber, Hugo: Die mietpreispolitische Behandlung der reinen Wohnbauproduzenten, Bern 1947

Bodenpreissteigerung und Wohnungsmarkt, in: Wirtschaft und Recht, Jg. 8, 1956, Heft 1

Sieber, Hugo: Die Bodenspekulation und ihre Bekämpfungsmöglichkeit, in: Wirtschaft und Recht, Jg. 9, Heft 2, 1957

Die Mietpreiskontrolle und ihr künftiger Abbau, Sonderheft 67 der Volkswirtschaft, Bern 1959

Probleme der Wohnbaupolitik, in: Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Statistik, Jg. 95, Heft 2, 1959

Sombart, Werner: Der moderne Kapitalismus, in: Das Wirtschaftsleben im Zeitalter des Hochkapitalismus, 1. Halbband, Band 3, München/Leipzig 1927

Spiethoff, Arthur: Boden und Wohnung, Jena 1934

Stampfli, Arthur: Privatwirtschaftliche Bestimmungsgründe der Zinspolitik schweizerischer Kantonalbanken im Hypothekargeschäft, in: Schweizerische Handelswissenschaftliche Zeitschrift, 26. Jg. Basel 1932

von Ungern-Sternberg, R. & Schubnell, Hermann: Grundriss der Bevölkerungswissenschaft, Stuttgart 1950

Weber, Adolf: Ueber Bodenrente und Bodenspekulation in der modernen Stadt, Leipzig 1904

Wohnungsproduktion, Grundriss der Sozialökonomik, 6. Abteilung, Tübingen 1914

Wieser, Friedrich von: Die Theorie der städtischen Grundrente, in: Wiener staatswissenschaftliche Studien, Bd. 9, Heft 1, Wien/Leipzig 1909

Weibel, Jakob: Der schweizerische Hypothekarkredit, Winterthur 1954

Wenger, Rudolf: Wohnungsnot und kommunaler Wohnungsbau in der deutschen Schweiz unter besonderer Berücksichtigung der Kriegs- und Nachkriegszeit, Lachen 1931

Winkelmann, H.G.: Zum Problem des Rundholzpreises, in: Wald und Holz, Jg. 34, Nr. 11, 1953

Wolff, Helmuth: Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot, in: Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft, Teil 1, München/Leipzig 1930

Diverse Quellen:

Amt für Gewerbe, Handel und Industrie Baselland:
1) Wohnungen und Mietpreise im Kanton Basel-Landschaft, Liestal 1956
2) Sämtliche grundsätzlichen und statistischen Unterlagen betreffend Wohnungsbau und Mietpreise (Berichte, Schreiben, Zirkulare)

Amtsberichte des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft, Jahrgänge 1950 - 1960

Amtsblatt für den Kanton Basel-Landschaft, Jahrgänge 1953 - 1960

Basellandschaftliche Kantonalbank: Jahresberichte 1950 - 1960

Basellandschaftliche Hypothekenbank: Jahresberichte 1950 - 1960

Berichte des Regierungsrates des Kantons Baselland an den Landrat betreffend den subventionierten Wohnungsbau 1953 - 1959

Eidgenössische Gesetzessammlung, Jahrgänge 1950 - 1960

Handelsgenossenschaft des schweizerischen Baumeisterverbandes: Jahresberichte 1950 - 1960

Kantonales Arbeitsamt Baselland: Sämtliche grundsätzliche Angaben und Unterlagen betreffend den sozialen Wohnungsbau, Löhne, Arbeitslose (Berichte, Schreiben, Zirkulare)

Kantonale Preiskontrollstelle Baselland: Zirkulare an den Regierungsrat (Leerwohnungszählung)

Mitteilungsblatt des Delegierten für Arbeitsbeschaffung, Heft 4, August 1945

Preisbildungskommission des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartementes "Die Konkurrenzverhältnisse im Baugewerbe, unter spezieller Berücksichtigung der öffentlichen Submission", Sonderheft 57 der Volkswirtschaft, Bern 1953

Schweizerische Bankenstatistik: Jährliche Mitteilungen der volkswirtschaftlichen und statistischen Abteilung der schweizerischen Nationalbank 1950 - 1960

Schweizerischer Bankverein: Ungelöste Probleme der Wohnwirtschaft, Bulletin Nr. 4, September 1958

Schweizerischer Baumeisterverband: Jahresberichte 1950 - 1960

Schweizerisches Bundesblatt, Bern, Jahrgänge 1950 - 1960

Statistisches Jahrbuch des Kantons Basel-Stadt, Jahrgänge 1950 - 1960

Statistisches Jahrbuch der Schweiz, Jahrgänge 1950 - 1960

Verein schweizerischer Zement-, Kalk- und Gipsfabriken:
Cementbulletin 1950 - 1960
Jahresberichte 1950 - 1960

Schweizer Holzindustrieverband: Jahresberichte 1950 - 1960

Zeitungen und Zeitschriften

Basellandschaftliche Zeitung

Basler Nachrichten

Der Hausbesitzer

Landschäftler

Nationalzeitung

Neue Zürcher Zeitung

Werk

Das Wohnen

Schweizerische Mieterzeitung

Persönliche Informationen bei verschiedenen kantonalen Amtsstellen.

Lebenslauf

Ich, Hans Cappus, von Basel, wurde am 30. Mai 1932 als Sohn des dipl. Buchhalters Johann Cappus und seiner Ehefrau Helene, geb. Isler in Basel geboren.

Im Frühjahr 1953 erhielt ich das Maturitätszeugnis des Realgymnasiums Basel und begann - nach Absolvierung einer zweijährigen kaufmännischen Lehre in einer Eisengrosshandlung - das Studium der Volkswirtschaft im Herbst 1955. Während meines Studiums an der Universität Basel arbeitete ich weiterhin aushilfsweise in meiner Lehrfirma und verbrachte insgesamt neun Monate als Praktikant in einer chemischen Fabrik in Lyon, um meine Französischkenntnisse zu erweitern.

Die vorliegende Arbeit wurde im Herbst 1959 begonnen und im Herbst 1962 abgeschlossen. In der Zeit vom Wintersemester 1955/56 bis zum Wintersemester 1962/63 besuchte ich in Basel die Vorlesungen und Uebungen bei den Professoren Angehrn, von Beckerath, Bombach, Bonjour, Guth, Henn, Imboden, Möller, Neumark, Niehans, Salin, Simonius, Spiro, Weber und den Dozenten Dr. Colon und Minister Dr. Stopper. Die vorliegende Dissertation entstand unter der Anleitung von Prof. Dr. Edgar Salin.